

**GEMEINDE NIEDERZIER**

**BEBAUUNGSPLAN NIEDERZIER NR. C 29**  
**„SCHOELLER WOHNANLAGE“**

**BEGRÜNDUNG**  
**(Seite 1 bis 10)**

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Bebauungsplanverfahren
- 1.5 Regionalplan
- 1.6 Flächennutzungsplan
- 1.7 Landschaftsplan
- 1.8 Bestehendes Planungsrecht
- 1.9 Sonstige Planwerke

### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

- 2.1 Städtebauliches Konzept

### **3. PLANUNGSINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 BauNVO)
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19, 20 BauNVO)
- 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
- 3.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 3.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)
- 3.7 Verkehrliche Erschließung

### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 4.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 4.3 Dachdeckung
- 4.4 Fassadengestaltung
- 4.5 Gestaltung der privaten, unbebauten Flächen

### **5. HINWEISE**

- 5.1 Baugrundverhältnisse
- 5.2 Grundwasserverhältnisse
- 5.3 Kampfmittelräumung
- 5.4 Erdbebenzone und tektonische Störungen

### **6. UMWELTBELANGE**

- 6.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.2 Eingriff und Ausgleich (ökologische Kompensationsmaßnahmen)

### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Ver- und Entsorgung
- 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

### **8. PLANVERFAHREN**

### **9. KOSTEN**

### **10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## 1. VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 1, umfasst die Flurstücke 742 und 745, den Bereich des ehemaligen Freischwimbeckens und heutigem Löschwasser-Rückhaltebecken der Firma Leopold Schoeller.

Angrenzend an den Netto- Markendiscout im Westen und der Grünanlage einschl. Wohnhaus der Fam. Leopold Schoeller sen. im Norden sowie die Gartenbereiche der Wohnhäuser an der Stammelner Straße im Süden. Im Osten grenzt das Plangebiet an die neue Erschließungsstraße des Baugebietes C 26 „Selhausener Driesch“.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3.133 m<sup>2</sup>.

#### Luftbildaufnahme des Plangebietes (Auszug aus tim-online)



Die „X“- Markierung kennzeichnet den Planbereich des Vorhabens.

### 1.2 Heutige Situation

Auf den Grundstücken des Planbereiches an der neuen Erschließungsstraße im Osten bis zur Grenze des Netto- Markendiscouters im Westen, befindet sich heute ein Löschwasser-rückhaltebecken des ehemaligen Freischwimbeckens

### 1.3 Planungsanlass und Ziel

In Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer (Firma Schoeller) und der Gemeinde Niederzier soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Niederzier 29 „Wohnanlage Schoeller“ das dringend benötigte Wohnraumangebot für Familien und Singles außerhalb des Einfamilienhaus- Angebotes geschaffen werden. Mit der Bebauungsplanaufstellung soll gleichfalls ein geordneter und wünschenswerter Übergang von der vorhandenen Einfamilienhausbebauung des Baugebietes „Selhausener Driesch“, der Gewerbebebauung an der Jülicher Straße und der vorhandenen Wohnhausbebauung an der Stammelner Straße sowie eine sinnvolle Abrundung an der süd-westlichen Außenbegrenzung erzielt werden. Der wachsenden Gemeinde Niederzier und seinem Ortsteil Huchem-Stammeln wird durch das Plangebiet ein dringend notwendiges Baugebiet für die hohe Nachfrage an Wohnungen für junge Familien, Single-Haushalte und Senioren erschlossen.

#### 1.4 **Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Niederzier C 29 „Wohnanlage Schoeller“ stützt sich u.a. auf:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634).

in Verbindung mit den Vorschriften

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786).

- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, IS 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057).

- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert am 15.12.2016 (GV NRW, S. 1126).

- des Gesetzes zum Schutz der Natur in NRW in der Fassung vom 15.11.2016 (GV NRW, S. 934).

- des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LGW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 926), zuletzt geändert am 08.07.2016 (GV NRW, S. 559).

#### 1.5 **Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, wird der gesamte Ortsteil Huchem-Stammeln und damit das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Demnach stehen die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen.

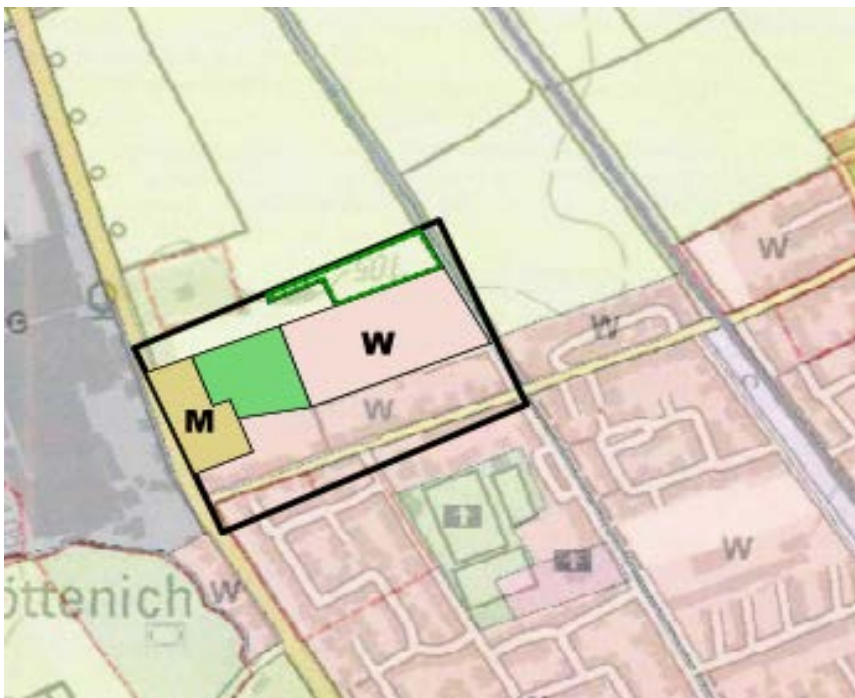
**Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen:**



### 1.6 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes C 29 „Schoeller-Wohnanlage“ steht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier:**

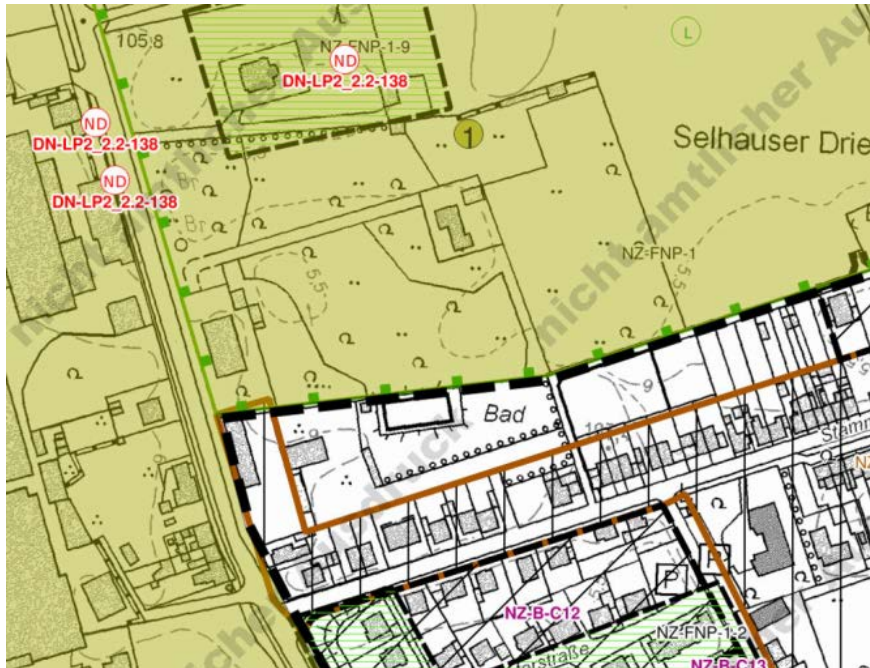


### 1.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches und ist nicht betroffen.

**Auszug aus dem Landschaftsplan Ruraue (Kiss Düren):**





Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan nicht berührt.

### 1.8 Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Das Plangebiet grenzt östlich an die Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Niederzier C 26 „Selhausener Driesch“ sowie südlich an eine bestehende Innenbereichssatzung an. Über diese Peter-Willems-Straße erfolgt auch die Erschließung des neuen Plangebietes.

**Auszug aus dem Bebauungsplan Niederzier C 26 „Selhausener Driesch“:**



**Auszug aus dem Innenbereichsplan (Ortsbereich Niederzier, Huchem-Stammeln) des Kreises Düren:**



### 1.9 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke sind von der Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen.

## 2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnungshausbebauung als Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung des Baugebietes Niederzier C 26 „Selhausener Driesch“ vor. Ziel ist es, hier einen weiterhin klaren und geordneten Bebauungsabschluss zum vorhandenen Neubaugebiet „Selhausener Driesch“ zu erreichen. Genereller städtebaulicher Aspekt ist dabei, die Entwicklung eines den Nutzungsansprüchen jungen und älteren Menschen / Familien entsprechenden Wohnungen anbieten zu können. Das bedeutet, eine ausgewogene Bebauung mit barrierefreien Wohneinheiten für ältere Menschen mit und ohne Behinderung als auch Wohneinheiten für Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen. Damit soll Wohnraum für diesen Personenkreis geschaffen werden, die einen solchen auf dem derzeitigen freien Wohnungsmarkt nicht oder nur eingeschränkt finden.

Mit dieser Planung wird also das Ziel verfolgt, einen neuen Wohn- und Lebensraum zu schaffen, der neben den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung vor allem den besonderen Bedürfnissen und Anforderungen dieses Personenkreises Rechnung trägt.

Besondere Berücksichtigung bei der Planung fand hierbei:

- Eine insgesamt harmonische, aber auch weitestgehend noch mit individueller, Baufreiheit ausgestattete Baufensteranordnung mit der Möglichkeit einer architektonisch reizvollen Gestaltung der Baukörper.
- Ein differenziertes Wohnungsangebot.
- Begrenzung von Gebäudehöhen bis max. zwei Vollgeschosse.
- Eine Miteinbeziehung der schon vorhandenen Erschließungssysteme und Straßenführung mit der verkehrsberuhigten Gestaltung.

## 3. PLANUNGSINHALT

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 BauNVO)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnungsbedarf des Ortes und der näheren Umgebung dienen. Es wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsfestlegung ist dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes zuträglich. Hiermit sollen dringend benötigte Wohnungen geschaffen werden, die den Bedürfnissen des unter Punkt 2.1 benannten Personenkreises zuträglich ist.

Zulässige Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO nur Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Alle anderen Arten der Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da sie sich in das Ortsbild und die umgebende Nutzungsstruktur nicht einfügen würden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19, 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 der BauNVO mit einer Obergrenze von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Sicherung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist eine Überschreitung der GRZ, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 in den WA- Bereichen, zulässig. Die Geschosigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Aus Gründen der verträglichen Gestaltung des Ortsbildes werden zusätzlich konkrete Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen über im Plan angegebenen Bezugshöhen getroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) für die Gebäude mit max. + 0,60 m über Geländeoberfläche festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Traufhöhe (TH) mit min. +3,50 m und die Firsthöhe (FH) auf max. +12,00 m festgesetzt.

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Baukörpers erfolgt, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der Projektion des jeweiligen Baukörpers auf die Straßenbegrenzungslinie.

Sofern die Straße noch nicht fertiggestellt ist, gilt der Bezugspunkt (BP) mit der Höhenangabe in den gültigen Straßenausbauplänen als festgelegt.

Dieser Bezugspunkt gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW.

Diese Festsetzungen gewährleisten unter Berücksichtigung eines angemessenen individuellen Freiraumes für den/die Bauherr(en) eine städtebauliche Homogenität in Form und Größe der zukünftigen Gebäude und führen nicht zu einer unübersichtlichen Höhengestaltung.

### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Um der Nutzung und dem Ortsbild Rechnung zu tragen, wird für die Bebauung eine offene Bauweise innerhalb der entwickelten Baufenster festgeschrieben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen festgesetzt.

Mit einem Baufenster von 16 m Tiefe im WA- Gebiet, bieten diese ausreichenden Freiraum für eine individuelle Gestaltung der(s) Baukörper(s), gewährleisten aber andererseits noch eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung.

Diese Festsetzung stellt eine begrenzte, individuelle und bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sicher.

#### **3.3.1 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig

#### **3.3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Kubatur von 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum. Stellplatzanlagen und Garagen sind hiervon ausgenommen. Hiermit wird die Errichtung von z. B. kleineren Gartenhäusern, Geräteschuppen oder Müllboxen ermöglicht.



### **3.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB).**

#### **Ökologische Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) für die baubedingten Eingriffe (§ 1a Abs. 3 BauGB) werden über ein Ökokonto oder auf Schoeller eigenen Flächen kompensiert. Die Anlage eines neuen Amphibienhabitats wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Pflegemaßnahmen, die ggf. notwendig werden, sind nur extensiv durchzuführen.

Zeitpunkt der Maßnahme: **Vor Baubeginn**

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Niederzier C 26 „Selhausener Driesch“ mit der Anbindung an die Stammelner Straße aus.

## **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachgauben und andere Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in Summe ihrer Gesamtlänge maximal bis zu Zweidrittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die Abstände der Dachaufbauten müssen dabei zu den Giebelwänden mindestens 1,50 m betragen.

#### **Ausnahmen:**

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden.

### **4.2 Dachdeckung**

Für alle Dächer, Garagen und überdachte Stellplätze sind alle Dacheindeckungen, außer aus hochglänzendem Material, zulässig.

### **4.3 Fassadengestaltung**

Hausbaukörper:

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Verblendstein- und Natursteinmauerwerk, Putzfassaden sowie Kombinationen davon zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Gauben) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.

Garagen- und Garagenanbauten:

Garagen und deren Anbauten sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

### **4.4 Gestaltung der privaten, unbebauten Flächen**

Einfriedungen / Vorgärten:

Die Einfriedung von Vorgärten und privaten Grünflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Entlang der Straßenbegrenzungslinie bis 1,00 m Höhe einschliesslich Sockel und einheimische, standortgerechte Laubhecken zulässig.

Für die übrigen Grundstücksbereiche sind Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

## **5. HINWEISE**

### **5.1. Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung Nordrhein- Westfalen zu beachten

## 5.2. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung (auch kein zeitweiliges Abpumpen) nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

## 5.3. Kampfmittelräumung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung erfolgt über ein entsprechendes Formular auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf und ist über das Ordnungsamt der Gemeinde Niederzier zu stellen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.

## 5.4. Erdbebenzone und tektonische Störungen

Der Planbereich liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, M 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Rur-Randes.

## 6. UMWELTBELANGE

### 6.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Schallschutz

Das Plangebiet grenzt an der nordöstlichen Seite an einen lärmrelevanten Bereich bzw. Verursacher (Nahversorgungsmarkt). Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich I „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ bis 55 dB(A) zuzuordnen. An der südwestlichen Seite und in einem Winkel von 45° an dem nordwestlichen Seitenteilbereich der Baugrenzen des Plangebietes sind die hierhin ausgerichteten Fassadenbereiche der Gebäude mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen konstruktiver und/oder baulicher Art auszustatten.

### 6.2 Eingriff und Ausgleich (Ökologische Kompensationsmaßnahmen)

Die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) für die baubedingten Eingriffe (§ 1a Abs. 3 BauGB), bis auf den Eingriff in einen Amphibienlebensraum, können über ein Ökokonto oder auf Schoeller eigenen Flächen kompensiert werden. Die Anlage eines neuen Amphibienhabitats kann auch außerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden. Der Umweltbericht vom Januar 2015 sowie die artenschutzrechtliche Stellungnahme zu Amphibien und Fledermäusen vom Oktober 2013, welche für das Planverfahren des angrenzenden Plangebietes C 26 – „Selhausener Driesch“ erstellt wurden, werden für das vorliegende Plangebiet ergänzt und fortgeschrieben.

## 7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Wohnbauflächen (WA-Gebiete) wird durch die entsprechenden Versorgungsträger über die neue angrenzende Peter-Willems-Straße sichergestellt. Für die Entwässerung ist der Anschluss an den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal an der Peter-Willems-Straße vorgesehen.

Die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer sind in das Kanalisationsnetz (Regenwasserleitung des Trennsystems) einzuleiten.

## 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorzunehmen. Die im Bereich des Plangebietes liegenden Grundstücke befinden sich im Besitz des Investors (Firma Schoeller).

## 8. PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes C 29 erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. 13b BauGB liegen nicht vor.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird.

## 9. KOSTEN

Kosten durch diese Bebauungsplanaufstellung trägt der Investor (Antragsteller). Kosten zu Lasten der Gemeinde Niederzier oder der Allgemeinheit entstehen nicht.

## 10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| • Gesamtfläche                                   | ca. 3.133 m <sup>2</sup> |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA) inkl. Grünstreifen | ca. 3.133 m <sup>2</sup> |
| • Erschließungsstraßenfläche                     | ca. 0,00 m <sup>2</sup>  |

Niederzier, den 01.06.2018

.....  
Entwurf und Bearbeitung  
Dipl.- Ing. Jürgen Lennartz,  
Rütger-von-Scheven-Str. 73  
52349 Düren  
Tel.: 02421 / 72198  
Fax: 03222 – 4391723  
E-Mail: architekt-lennartz@t-online.de