

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. A21**  
**„Erweiterung Neue Mitte“**



**Gemeinde Niederzier – Ortslage Niederzier**

**Vorentwurf**  
**Zur erneuten Offenlage**

## Impressum

Mai 2018

**Auftraggeber:**

Gemeinde Niederzier  
Der Bürgermeister  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

**Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
vdh@vdhgmbh.de  
www.vdh-erkelenz.de  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

**Sachbearbeiter:**

M.Sc. Daniela Thöne

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2.1	Erdgeschossfußbodenhöhe .....	1
2.2	Traufhöhe .....	1
2.3	Firsthöhe .....	1
2.4	Festlegung des Bezugspunktes (BP).....	1
<b>3</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>1</b>
3.1	Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet .....	1
3.2	Unzulässigkeit von Nebenanlagen.....	2
3.3	Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.....	2
3.4	Überschreitung der hinteren Baugrenze .....	2
<b>4</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
5.1	Garagen .....	2
5.2	Dachneigung .....	2
5.3	Dachgauben .....	2
5.4	Vorgärten.....	2
5.5	Einfriedungen .....	3
	<b>Hinweise.....</b>	<b>3</b>

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

## 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

### 2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

(gemäß § 18 BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,1 m und maximal 0,6 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen.

### 2.2 Traufhöhe

(gemäß § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe baulicher Anlagen gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW darf bei eingeschossiger Bauweise den jeweiligen Bezugspunkt um maximal 4,5 m und bei zweigeschossiger Bauweise um maximal 6,5 m überschreiten.

### 2.3 Firsthöhe

(gemäß § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe, die als höchster Punkt der Oberkante der Dachhaut definiert wird, darf den jeweiligen Bezugspunkt bei zweigeschossiger Bauweise um maximal 9,5 m überschreiten. Bei eingeschossiger Bauweise darf die Firsthöhe 8,5 m nicht überschreiten.

Weitere Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. A 21 nicht getroffen.

### 2.4 Festlegung des Bezugspunktes (BP)

(gemäß § 18 BauNVO)

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die festgesetzten Höchstmaße dürfen durch Anlagenteile (z. B. Schornstein) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

## 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

### 3.1 Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zählen zu Garagen. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und

der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### **3.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen**

(gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.

### **3.3 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen**

(gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### **3.4 Überschreitung der hinteren Baugrenze**

(gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudekörperbreite als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

## **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## **5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **5.1 Garagen**

Sind die Garagen mit dem Hauptbaukörper baulich verbunden, müssen die Außenwände im selben Außenmaterial wie der Hauptbaukörper gestaltet werden.

### **5.2 Dachneigung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° und höchstens 40° auszuführen. Die Firstseite darf bei Pultdächern nicht straßenseitig angeordnet werden.

### **5.3 Dachgauben**

Dachgauben sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.

### **5.4 Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet und benutzt werden. Eine Ausnahme bilden Abfall- und Wertstoffsammelbehälter. Bauliche Anlagen sind in Vorgärten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Abfall- und Wertstoffsammelbehältern.

## 5.5 Einfriedungen

Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist als lebende Hecke oder Zaun mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Die Abgrenzung von der öffentlichen Verkehrsfläche durch maximal 0,1 m hohe Kantensteine ist zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen, die keine Vorgärten sind, zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind als lebende Hecke und/oder in Form von Stabgitterzäunen zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen.

## HINWEISE

### 1. Räumliche Abgrenzung

Alle weiteren Festsetzungen (fortbestehende textliche Festsetzungen in grau) des Bebauungsplanes Nr. A21 in der Fassung der 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### 2. Niederschlagswasser

Aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher in das Kanalisationsnetz (Trennsystem) einzuleiten.

### 3. 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 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bereits bei der Planung unterirdischer Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

### 4. Bodendenkmale

Bisher wurde keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt. Eine abschließende Bewertung der Fläche in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes ist daher nicht möglich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz zu verfahren. Die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, ist unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.

### 6. Erdarbeiten

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich zur Kampfmitteluntersuchung eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

## 7. Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 34“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Oberzier“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Horrem 34“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Die letzte Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Oberzier“ ist nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 heute nicht mehr erreichbar.

## 8. Verkehrsemissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe klassifizierter Straßen (L 12 und L 264). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 12 und/oder der L 264. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.

## 9. Sumpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 – 2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B; 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bei zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

## 10. Baugrund und Tektonik

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der seismisch aktiven Rurrand – West - Störung: nach den im Geologischen Dienst (GD) NRW vorliegenden Informationen verläuft die seismisch aktive Rurrand – West – Störung in einer Entfernung von ca. 124 m nordwest – südöstlich zum Plangebiet. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## 11. Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Niederzier der Gemeinde Niederzier ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

## 12. Humose Böden

Der Boden im Plangebiet kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden

mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Im Gründungsbereich sind bei der Bebauung des Plangebietes besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.

### **13. Lage im Auebereich**

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere 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 des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### **14. Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.