



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen weder durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten noch durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.3 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstückfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kollersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Der Abstand zwischen der Einfahrtbreite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ebenenartige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

4.4 Nebenanlagen, die der Vor- 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. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudesite anzubringen.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsrinne, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind von Bebauung freizuhalten und gemäß den Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in entsprechender Weise zu begrünen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 6/10 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., Stv., 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Fehlwiese) einzugrünen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 199 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

Hinweise

- 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.
- Baugrund und Tektonik**

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Randbereich von einer tektonischen Störungszone gequert, welche als seismisch aktiv gilt. Es muss mit Einwirkungen auf Gebäude gerechnet werden.

Der Baugrund ist, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Bauweisenregelung**

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzarten, Freischritte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können.
- Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen**

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind umliegende Schutz- und Lebensstätten zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsschritt- und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau- und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.
- Beleuchtung**

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung des geplanten Baugeländes sowie der dort zu errichtenden Anlagen zu gewährleisten. Es sind Beleuchtungsanlagen mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° zu wählen. Diese sollten zudem eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Es sind Leuchtmittel mit einem breiten Lichtspektrum um etwa 5000 m bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu verwenden. Die Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln ist gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgestrahlter UV-Strahlung anzustreben.
- CEF-Maßnahme**

Der Verlust des Nahrungshabitats für die Brutvögel der Dorngräber, ubiquitäre Arten, ist durch die Neuschaffung von Extensivgrünland mit 5,00 m breiten Ackerrandstreifen vorgezogen und standortnah auszugleichen. Die Umsetzung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgt auf den Flächen Gemarkung Hambach, Flur 3, Flurstücke 76, 295, 387 und 390.
- Faktor-X Bauweise**

Den Bauherren wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen, die Aufbauten in Faktor-X Bauweise zu errichten. Diesbezüglich sollen in der Bauphase vorwiegend alternative Baustoffe wie beispielsweise Recyclingbeton eingesetzt werden. Zusätzlich wird im Rahmen dieses Konzeptes der Ausstoß von Treibhausgasen sowie der Verbrauch natürlicher Ressourcen gegenüber sonstigen Bauprozessen geringgehalten. Hierzu stellt die Verwaltung und die Faktor-X-Agentur umfassende Beratungsleistungen zu Verfügung.
- Fassadengestaltung**

In Hinblick auf die klimatischen Veränderungen sollte bei der Gestaltung von Fassaden auf eine Verarbeitung heller Materialien geachtet werden, deren Albedo-Wert (Grad der Reflexion) 30 % nicht unterschreitet.
- Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149) ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149-2005 wurde durch den Regelgeber zurückgezogen und durch die Teile 1, 111A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baurechtlich nicht eingeführt. Anwendungsbereich des nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH Höhe der baulichen Anlagen in m über NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

M Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M Mischverkehrsfläche

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
Stellplätze
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störzone
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude, Durchfahrt, Arkade, Flachdach, Anzahl der Vollgeschosse, Längenmaß, Parallelmaß, Winkelmaß, Flurkarte, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer, vorh. Höhen

Übersicht (ohne Maßstab)

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32318_5642, 32318_5640, 32320_5642, 32320_5640, Katasterbehörde: Oberbergischer Kreis, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-id/deby-2-0), Zugriff am 22.02.2019 über <https://www.lfm-online.nrw.de>

Entwurf Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh-projektmanagement.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Auslegungsbefehl Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindefürderlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Planungsgrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Februar 2019 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ortsblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am öffentlich ausgelegt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan E14 "Erweiterung Mehligsgraben" Ortschaft Hambach - Entwurf -

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: **PM-B-18-68-BP-01-00** Maßstab: **1 : 500** Stand: **03.12.2019**

bearbeitet: **Grothues** gezeichnet: **Nowak**