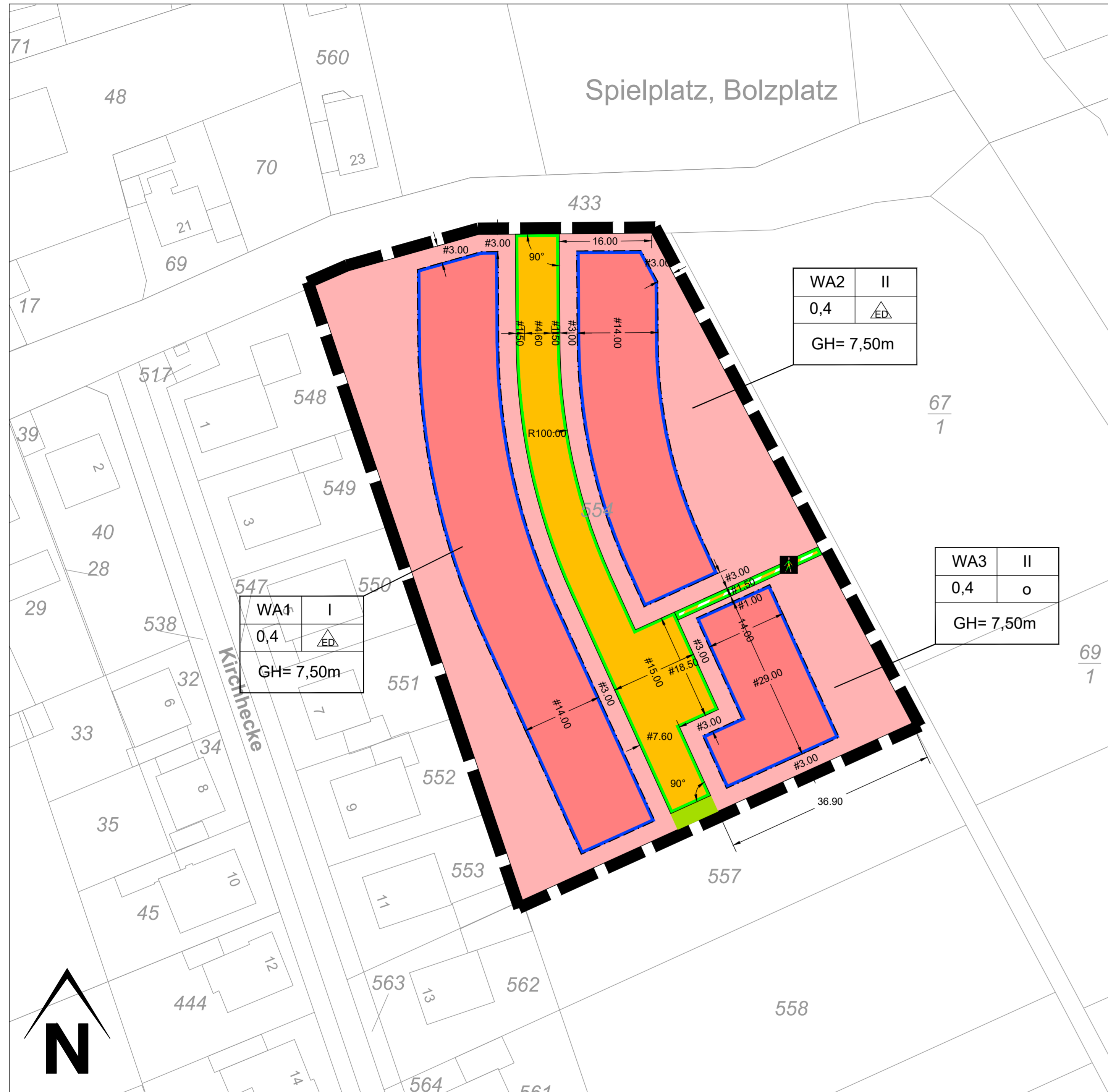




GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" - Vorentwurf - Ortschaft Selhausen



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO).
2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
2.4 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche 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, Kellersatzräume 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 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
4.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
4.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
4.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.
4.6 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. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
5.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig.
5.3 Doppelhaushälften und Reihennittelhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; § 14 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, 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 Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 7. bleiben hiervon unberührt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
9.1 Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
9.2 Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist 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.
9.3 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.
9.4 Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wasserbindenden Decken aus Splitt, Schotter, Okopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

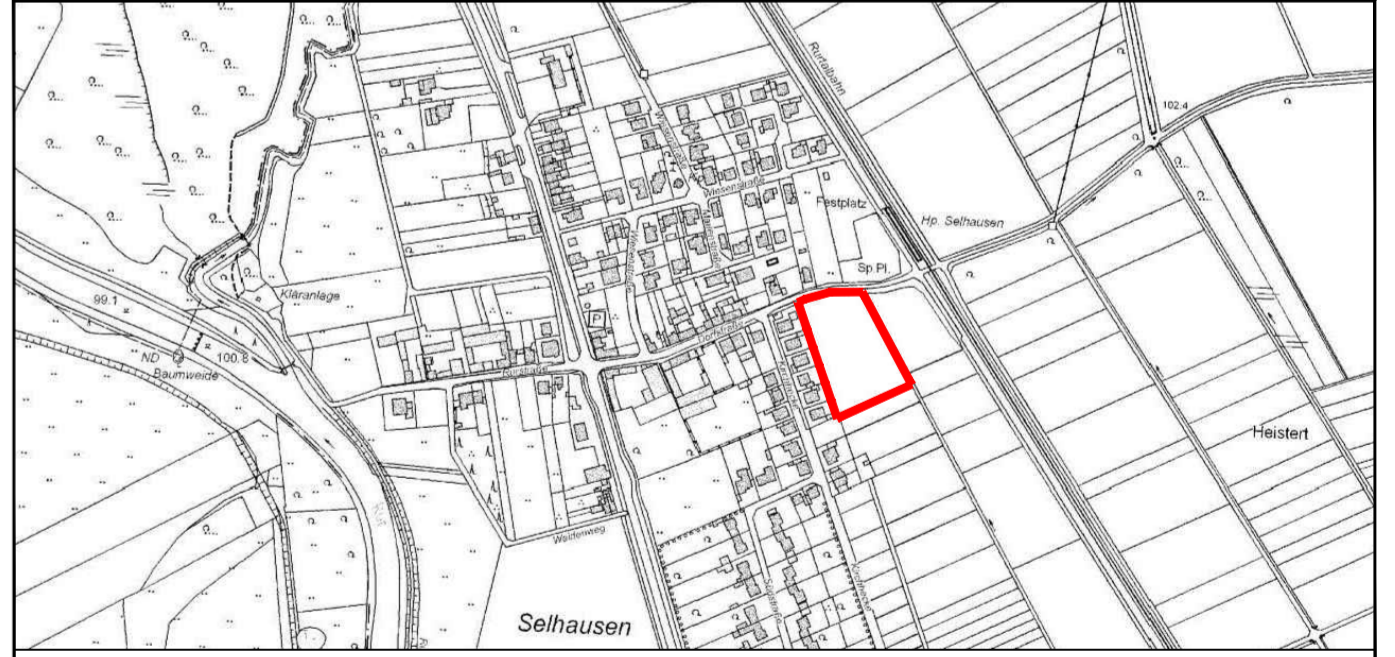
Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Fußgängerbereich
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH = max. Höhe baulicher Anlagen in m über NHN	5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise Baugrenze	6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
~5,00~ Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
~#5,00~ Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan Nr. G6
"Erweiterung Dorfstraße"
Ortschaft Selhausen
- Vorentwurf -

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für den Geltungsbereich dieses Planes zu beschließen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am In der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. 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 aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. 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 gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am örtlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am bis zum öffentlich ausgelegt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

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

Z-Nr.: PM-B-21-035-BP-01-00	Maßstab: 1 : 500	Stand: 10.03.2021
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Schütt	