

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C11**



**Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln**

## IMPRESSUM

Dezember 2020

Entwurf zur Offenlage

Auftraggeber:

**RLI Düren GmbH**

Lohenstr. 13

82166 Gräfelting

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-027

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländehöhe. Diese wird auf durchschnittlich 103,50 m über NHN festgesetzt.

### 2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze vorrangig zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- 2.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Unterbrechung durch die Anlage einer Feuerwehrezufahrt ausnahmsweise zulässig, sofern die Zufahrt eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

## HINWEISE

### 1. 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.

### 2. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### 3. Baugrund

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### 4. **Denkmalbereich**

Innerhalb des Plangebietes ist eine römische Siedlungsstelle bekannt. Funde sind im Rahmen der Baumaßnahme fachmännisch zu entnehmen, zu archivieren und langfristig zu sichern. Die Weisungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

#### 5. **Artenschutzmaßnahmen**

M1: Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu terminieren.

M2: Erhalt von Gehölzstrukturen

Für alle Vegetationsflächen gilt der Grundsatz zum Erhalt von vorhandenen Strukturen. Der Erhalt vorhandener Baum- oder Gehölzhecken sowie Wald besitzt stets Priorität vor der Rodung und Neupflanzung.

CEF1: Vermeidung Lichtverschmutzung Baufeld

Die im Artenschutzgutachten definierten Beleuchtungs-/Dunkelbereiche sind verbindlich zu übernehmen. Die Einhaltung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen einmalig durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen und auch während der Baumaßnahme bindend. Die Überprüfung ist zu protokollieren und der Genehmigungsbehörde gegenüber zu dokumentieren.

CEF2: Vermeidung Lichtverschmutzung Wald

Zur Vermeidung einer dauerhaften Lichtverschmutzung des Waldes ist zu Teilen der Westgrenze eine Schutzvorrichtung zur Verhinderung der dauerhaften Abstrahlung durch LKW-Scheinwerfer sowie durch die Funktionsbeleuchtung des Ladehofes zu installieren.

CEF3: allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.