

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ 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 und Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
  - Eine Überschreitung der zulässigen GRZ-Grenzwerte kann für die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zugelassen werden, sofern die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind.
  - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist die mittlere Höhenlage der herzustellenden privaten Erschließungsstraße. Diese wird auf 109,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
  - Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
  - In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.
  - Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vordächer von Eingangsbereichen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,0 m überschreiten.
- 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 Spritzschutttreppen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaf Funktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.  
Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpiegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfbar.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

### 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.
- Bauzeitenregelung**  
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.
- Entfernung von Gehölzen, Sträuchern und Hecken**  
Fällungen von Bäumen sowie die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind die Quartierstrukturen so lange zu schonen bis bei ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für eine entsprechende, vorgezogene Kompensation der verlorengehenden Lebensstätte Sorge zu tragen.
- Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen**  
Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.
- Ersatz von Quartieren**  
Durch die Rodung von Gehölzen gehen potenzielle Ruhestätten (ausschließlich pol. Zwischenquartiere) von Individuen der Fledermausarten verloren. Diese Verringerung des lokalen Quartierpotentials ist durch eine Anbringung von 3 Stück Fledermaus-Zwischenquartieren (z.B. Typ FLH Hassetfeld - 12 bis 18 mm Einflug) vorgezogen zu kompensieren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere bereits vor Beginn der Rodung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet anzubringen.

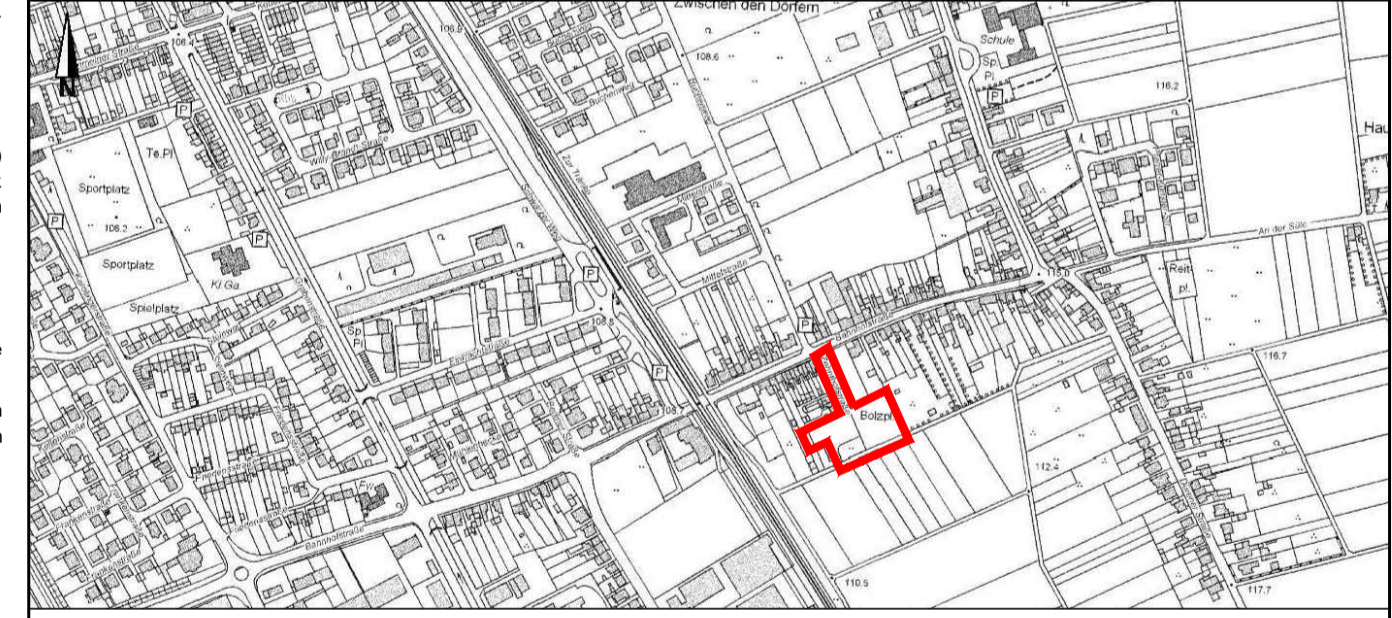
### Zeichnerische Festsetzungen

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsberuhigter Bereich <input checked="" type="checkbox"/> Wirtschaftsweg <input checked="" type="checkbox"/> Öffentliche Parkfläche p private Verkehrsfläche
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH 10,50 m über NHN Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN	<b>5. Grünflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Private Grünfläche <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) o Offene Bauweise Baugrenze	<b>6. Sonstige Planzeichen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB St Stellplätze LPB VI Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
<b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Straßenverkehrsfläche <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <input checked="" type="checkbox"/> Straßenbegrenzungslinie	

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

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

### Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32320\_5636, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 03.12.2019 über <https://www.tlm-online.nrw.de>

<b>Entwurf</b>  VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh-gmbh.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Auslegungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Beteiligung der Behörden</b> 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	<b>7. Ausfertigung</b> 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	<b>Rechtsgrundlagen</b> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2186) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2186)
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Gelbe mit Stand vom Dezember 2019 erstellt.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	

## GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. C31  
"Am Zehnthof"  
Ortschaft Huchem-Stammeln  
- Entwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-19-108-BP-01-00	Maßstab: 1 : 500	Stand: 21.07.2020
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Grothues	