



Legende Planzeichen

Festsetzungen von Grenzen, Flächen, Anlagen sowie Art und Mass der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung im WA 1, 2 und 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass (§ 20 BauNVO)
EGH = 0,5m zulässige Erdgeschosshöhe als Höchstmass
z. B. TH = 3,5m-4,5m zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmass
FH = 10,0m zulässige Firsthöhe als Höchstmass

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 BauNVO)
O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 8 BauGB)

Leitung unterirdisch K hier Kanal

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

O Grünflächen, öffentlich Zweckbestimmung

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Flächen für ökologische Kompensationsmassnahmen (z. B. 1 bzw. 2)

Pflanzgebiete, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Geplante Bepflanzung, hier Hecke

geplanter Baumstandort

Erhaltung von sonstiger Bepflanzungen, hier Hecke

Erhaltung von Baumstandorten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Regenwasserentlastungsbereich (RRB)

Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzungen)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Erläuternde Planzeichen aus der vermessungstechnischen Grundlage ohne Rechtscharakter

Bestandsgebäude
Vorhandene Bäume

Textliche Festsetzungen

2. Dachaufbau und Dachneigung

Dachgärten und andere Dachflächen und Dachenschriffe sind in Summe einer Gesamtfläche maximal bis zu Zweidrittel der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die Abstände der Dachaufbauten müssen dabei zu den Gebäudekanten mindestens 1,50 m betragen.

Ausnahmen:

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solaranlage genutzt werden.

Dachdeckung

Für Dachdeckungen sind gedeckte Fassaden zulässig.

Dachdeckungen aus Metallbleichen und Dachpappen sind für die Hauptabstriche nicht zulässig.

Für Gärten und oberirdische Stellplätze sind Dachdeckungen aus Metallbleichen und / oder Dachpappen nur bei Flachdächern zulässig.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Verkleiden- und Natursteinmauerwerk, Putzfasaden sowie Kombinationen aus diesen zulässig.

Für untergeordnete Gebäude (z. B. Erker, Hausgeränge, Balkone, Gärten) sind auch andere Materialien zulässig, wobei abgrenzende Materialien nicht zulässig sind.

Gärten und Gartenanlagen

Gärten und deren Anbau sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

6. Gestaltung der privaten, unbebauten Flächen

Vorgaben

Als Vorgabe gelten bei Grundstück der Flächen zwischen der Straßeneingangsfläche und der vorderen Hauptgebäude-Front bis zu der seitlichen Grundstücksgrenze.

Entlang der Straßeneingangsfläche sind Einfriedungen bis 1,00 m Höhe einschliesslich Sockel und einmündende, standort-gerechte Laubbäume zulässig.

Für die übrigen Grundstücksbereiche sind Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Gutachten / Untersuchungsberichte

Der Umweltbericht, der schalltechnische Beurteilung sowie die Verkehrsunfallerkennung der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht mit integrierten landschaftsprüfenden Fachgutachten und weitere Maßnahmen zu der laut genehmigten Festsetzungen (insbesondere zu den Punkten 9, 10 und 11) zu beauftragen.

Baugruppeneinstufung

Nach der Baugruppeneinstufung im Plangebiet sind bei der Baugruppeneinstufung ggf. bauliche Massnahmen, insbesondere im Grünbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 18450 - Sicherungswasser- und Erd- und Grundbau - der DIN 18451 - Erd- und Grundbau, Bodenmechanik und Baugruppeneinstufung sowie die Bestimmungen der Baugruppen-Normen - Westfalen zu beachten.

Grundwassererschließung

Der natürliche Grundwasserstand steht nach der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Der Grundwasserstand kann in der Zukunft wieder ansteigen. Der Grundwasserstand ist zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18451 - Baugruppeneinstufung zu beachten. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserentnahme bzw. -abfuhr (auch kein zugehöriges Abwasser) nach Erreichung der baulichen Anlagen erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Niederschlagswasser

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser sind daher in die Kanalisation, Regenwasser-Entsorgung des Trennsystems zu entsorgen.

Für die Regenwasser- (z. B. Gärtnereisensung, Wasserversorgung) ist vor Einleitung in die Kanalisation eine Zerkleinerung nach genehmigter Bauplan (z. B. Zerkleinerung) bis 10 m Fassungsvermögen zulässig.

Kampfmittel

Es gilt Hinweise auf vermehrte Kampfmittel im Plangebiet. Aus Sicherheitsgründen wird eine Überprüfung der auf dem Gelände vorhandenen Flächen auf Kampfmittel empfohlen, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geplanten Fläche liegt. Die gesamte Baugruppe der Baugruppeneinstufung überwindet die vorgeschlagene Fläche liegt der Begründung bei. Die Kampfmittelprüfung wird der EPR - Baugruppe zu beauftragen. Aus Sicherheitsgründen soll einrichtungs- und die rechtliche Prüfung der Baugruppe der Kampfmittelprüfung der Kamp

Rechtsgrundlagen: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GO NRW, S. 606 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2013 (GO NRW, S. 678) sowie - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GO NRW, S. 256), zuletzt geändert am 21.03.2013 (GO NRW, S. 142) - des Gesetzes zur Sicherung des Naturschutzes und zur Baugebietsschutz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BauGB, S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BauGB, S. 1548) - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BauGB, S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BauGB, S. 1548) - der Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BauGB, 1601 ff. S. 58) Städtebauliche Planung: Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Düren, den 31.03.2015 Jürgen Lennartz Dig.-Ing. Architekt Planunterlagen: Hiermit wird folgendes zur Planunterlagen bescheinigt: Dieser Planunterlagen enthält die recht-mäßigen Gemarkungen in geometrisch richtiger Lage. Er stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis vom 19.12.2013 überein. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Dipl.-Ing. Bernd Janssen 2221 Düren-Stadtstraße 15 Aufstellungsbeschluss: Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am 01.07.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Niederzier C 26 „Selhausener Driesch“ aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister Niederzier, den 03.08.2014 Hermann Heuser Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am 01.07.2014 beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister Niederzier, den 03.08.2014 Hermann Heuser Auslegungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 25.09.2014 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen der Bebauungspläne beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister Niederzier, den 03.08.2014 Hermann Heuser Erneute öffentliche Auslegung: Eine erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen der Bebauungspläne beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister Niederzier, den 03.08.2014 Hermann Heuser Satzungsbeschluss: Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Gemeinde Niederzier am 25.03.2015 als Satzung beschlossen worden. Der Bürgermeister Niederzier, den 03.08.2015 Hermann Heuser Bekanntmachung / Rechtskraft: Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Bekanntmachung sind gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Gemeinde Niederzier am 25.03.2015 als Satzung beschlossen worden. Der Bürgermeister Niederzier, den 03.08.2015 Hermann Heuser Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Niederzier übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit massgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Bürgermeister Niederzier, den 03.08.2015 Hermann Heuser digitale Bearbeitung Dig.-Ing. B. Janssen 2221 Düren-Stadtstraße 15 0173 3000 0000 0173 3000 0000 0173 3000 0000 Bearbeitung Jürgen Lennartz 2221 Düren-Stadtstraße 15 0173 3000 0000 0173 3000 0000 0173 3000 0000 Gemeinde Niederzier Bebauungsplan Niederzier C 26 "Selhausener Driesch" 1. AUSFERTIGUNG Gemarkung Huchem- Stammeln Flur 1 Maßstab 1:500 Bearbeitungsstand 31.3.2015	
--	--