

Ausdehnung der Fläche für das RRB nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB aufgrund einer Anregung während der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB und entsprechender Anpassung der umgebenden betroffenen Flächenfestsetzungen.

**Erläuterung der Planzeichen**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (hier: 0,4)  
 z. B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Fußgängerbereich / Fußweg  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Wirtschaftsweg der Landwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**  
 Regenrückhaltebecken
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**  
 Wasserflächen (hier: Mehligaben)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Uferandstreifen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN**  
 4,5m Bemaßung von Abständen (# = parallel; = rechter Winkel)  
 unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- PLANZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE**  
 Gebäudebestand  
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
 Flurgrenze

**Textliche Festsetzungen**

- Festgelegte Geländeoberfläche (§ 2 (4) BauO NRW)**  
 Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.
- Zulässigkeit von Vorhaben - Ausnahmen gemäß § 31 BauGB; hier: Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen**  
 Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie z. B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen max. um 2,0 m überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**  
**3.1 Dachneigung**  
 Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen, im Bereich von Dachgauben beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.
- 3.2 Drempeilhöhe**  
 Der Abstand der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Fußpforte darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 3.3 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**  
 Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 60 % betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z. B. Rasenfugenpflaster (mit mindestens 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken, Schotterterrassen u. a.
- Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**  
**4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
 Zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren wird folgendes festgesetzt:  
**Schutz des Oberbodens:**  
 Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und getrennt vom Unterboden auf Mieten zu lagern bzw. abzufahren. Die Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken. Der Oberboden kann zur Gestaltung der privaten Gärten genutzt werden. Mit dem Oberboden ist sorgsam umzugehen, strukturschädigende Verdichtungen sind zu vermeiden (vgl. DIN 18915 Bodenarbeiten für vegetationsmechanische Zwecke).  
**Schutz der Vegetationsflächen:**  
 Die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Rodungen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.  
**Uferandstreifen:**  
 Die als "Uferandstreifen" festgesetzten Flächen sind freizuhalten von: Bebauungen einschließlich Baunebengebäuden, Lagerflächen, Stellflächen für Kfz, Straßen und Wegen, landwirtschaftlicher Intensivnutzung, Dünger- und Herbizideinsatz, Begrenzungsmauern und -zäune.
- Bodenständige Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
 Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind bodenständige Hecken anzulegen, frei wachsend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2.1 Pflanzenauswahl (verbindlich)	Artenname (deutsch)
BÄUME 2. ORDNUNG	
Artenname (botanisch)	
Carpinus betulus	Hainbuche
STRÄUCHER	
Artenname (botanisch)	
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel
<del>Crataegus monogyna</del>	<del>Weißdorn</del>
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel
<del>Viburnum opulus</del>	<del>Wassermohrbeere</del>

- 4.2.2 Pflanzqualität**  
 Mindestqualitäten: Sträucher: 2x verpflanz, 80 / 100 cm; Bäume: 2x verpflanz, 100 / 125 cm
- 4.2.3 Erläuterung zur Pflanzung**  
 Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, so dass 1 Pflanze auf 2,25 m<sup>2</sup> kommt. Die 3 m breite Gehölzpflanzung ist 2-reihig anzulegen, die 5 m breite Gehölzpflanzung ist 3-reihig anzulegen.
- 4.2.4 Pflegemaßnahmen**  
 Pflege in der Etablierungsphase des Bestandes:  
 - Schutz der Gehölze gegen Wildverbiss  
 - Wässern bei Bedarf (z. B. in trockenen Sommern)  
 - regelmäßiges Freischneiden der Gehölzpflanzung von Wildkräutern  
 - Ersatz der nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangenen Gehölze

**Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)  
 Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.  
 - Baugrundverhältnisse:  
 Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Ent- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.  
 - Grundwasserverhältnisse:  
 Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet bei < 3 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten.  
 Es ist zu beachten, dass weder Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, noch zeitweiliges Abpumpen durchgeführt werden oder schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

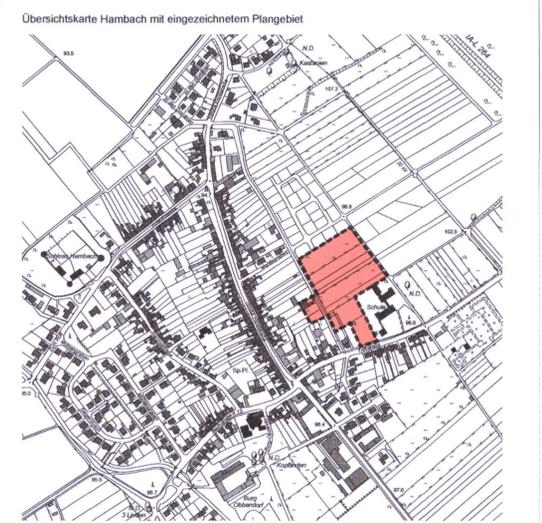
**Hinweise**

- Bodendenkmalpflege**  
 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- Erdbebenzone und tektonische Störung**  
 Der Planbereich liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.  
 Der Planbereich wird in Nordnordwest-Südsüdost-Richtung von einer tektonischen Störungslinie gequert. Untersuchungen des Bergbaureitenden haben jedoch ergeben, dass sich die tektonische Störung soweit beruhigt hat, dass eine Bebauung des Plangebietes möglich ist. Auf die im Planbereich zu beachtenden bautechnischen Vorgaben wird verwiesen (siehe oben).
- Geräuschimmissionen**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass nach Immissionsberechnungen des Bergbaureitenden bis zum Jahr 2010 Geräuschimmissionen mit Pegelwerten > 40 dB (A) zu erwarten sind.
- Bergwerksfelder**  
 Der Planbereich liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Union 120" und "Union 251". Im Planbereich hat noch kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden.
- Grundwasserbeeinflussung**  
 Der Planbereich ist von durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen sowohl im "Obersten Grundwasserstock" wie auch in tiefer liegenden Stümpfwerken betroffen. Nach den der Bergaufsicht vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand 01.10.2006) liegen die Absenkungsbeträge derzeit bzgl. des "Obersten Grundwasserstocks" bei bis zu maximal -0,5 m. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand (07/2008) nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten (siehe auch Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB).

**Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) nach der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58; BGBl. III 213-1-6)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

**GEMEINDE NIEDERZIER**  
 Bebauungsplan Nr. E 13  
 "Südliche Erweiterung des Planbereichs E 12" in der Ortschaft Hambach



Fassung mit Stand 10.03.2009  
 Änderungen aufgrund von Anregungen in der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.

**Planunterlage:**

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 PlanV 90 entspricht.

Niederzier, den 28.10.2009  
 Robens Off. techn. Vermessungsingenieur  
 Kreis-Düren - Der Landrat | Vermessungs- und Katasteramt  
 oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ObVI)

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 10.03.2005 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 13 "Südliche Erweiterung des Planbereichs E 12", Ortschaft Hambach aufzustellen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.06.2008 mit dem am 20.03.2008 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossenen Geltungsbereich ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 11.09.2008 beschlossen, den Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 24.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Niederzier, den 28. Okt. 2009  
 Der Bürgermeister

i. A. *flam*  
 Flatten

**2. Offenlage:**

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 11.09.2008 nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB und § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 13 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 (2) BauGB zu beteiligen. Der Offenlegungsbeschluss ist am 24.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 03.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2008 um Stellungnahme bis zum 05.12.2008 gebeten.  
 Niederzier, den 28. Okt. 2009  
 Der Bürgermeister

i. A. *flam*  
 Flatten

**3. Satzungsbeschluss / Rechtskraft:**

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 10. März 2009 gemäß § 10 (1) BauGB diese vorliegende Fassung des Bebauungsplans Nr. E 13 "Südliche Erweiterung des Planbereichs E 12", Ortschaft Hambach als Satzung beschlossen.  
 Der Satzungsbeschluss ist am 09. Okt. 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niederzier, den 28. Okt. 2009  
 Der Bürgermeister  
 i. A. *flam*  
 Flatten