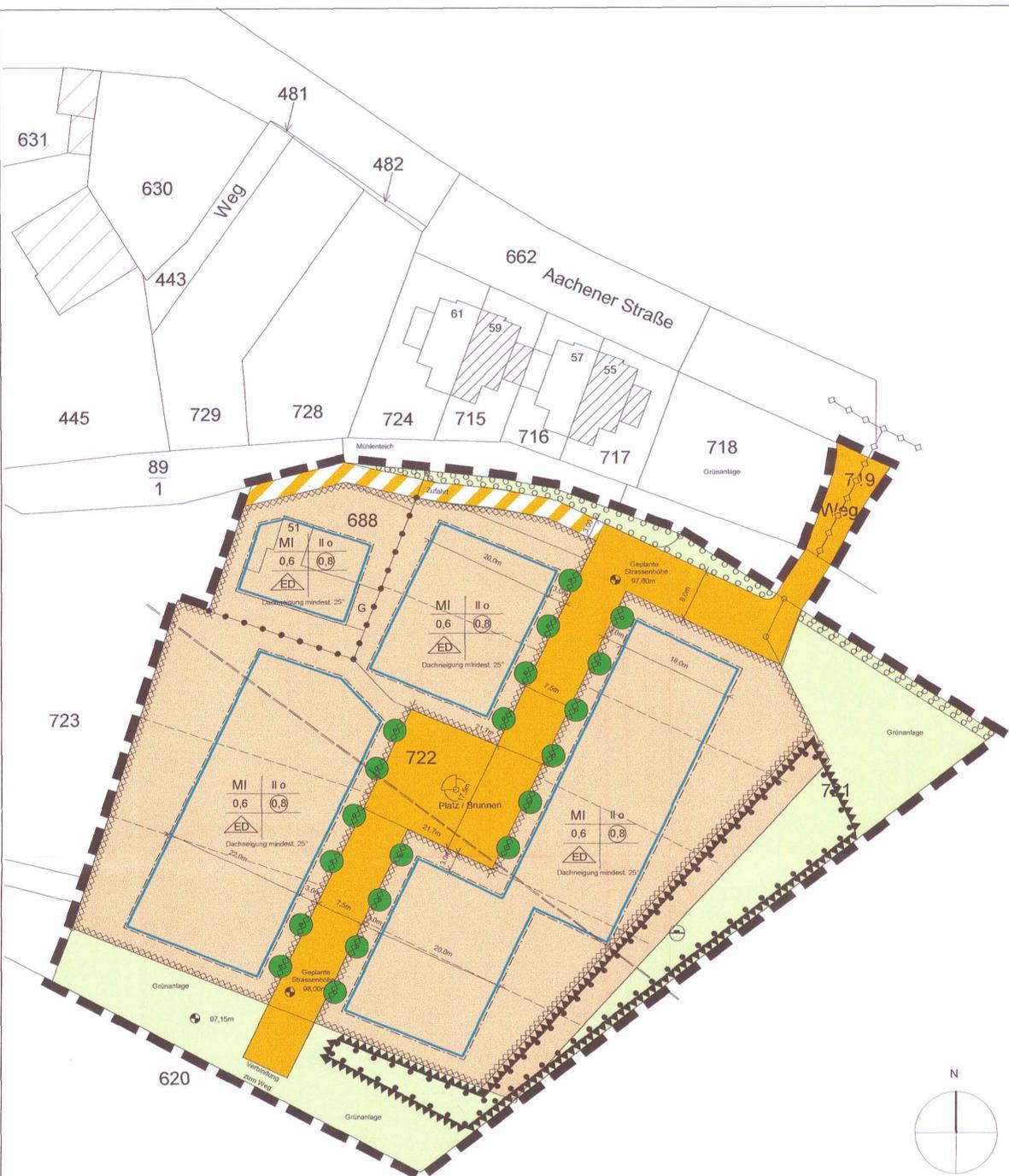


BEBAUUNGSPLAN NIEDERZIER H 4 ORTSCHAFT KRAUTHAUSEN "WESTLICH DES MÜHLENTEICHES"



Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MI** Mischgebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- (0,8)** Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- []** Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- - -** Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- []** Straßenverkehrsflächen
- []** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschafts-, Geh- und Radweg)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

- []** Abwasserkanal (unterirdisch)

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- []** Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

- []** Erdwall, begrünt, Höhe max. 1,2 m über Fahrbahnhöhe

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- []** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- []** Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- []** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- []** Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB
- []** Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen zum Schutz vor potenziellen Immissionen erforderlich sind gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB
- []** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- []** 5m Bemaßung von Abständen
- []** Vorhandene Gebäude
- []** 120 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- []** unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- []** 200-Meter-Abstands-Linie zum vorhandenen Gewerbegebiet Pier der Nachbargemeinde Inden

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Wohngebäude, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sowie Ausnahmen im Sinne des § 6 (3) BauNVO.

1.2 Die Flächenanteile der Baugrundstücke, die im Bereich des Erdwalls gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet sind, sind auf die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO mit anzurechnen.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste 4.1 mit heimischen Sträuchern und Büschen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei gilt folgender Pflanzrichtwert: 1 Strauch oder 1 Busch je 1-1,5 qm Fläche.

2.2 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

2.3 Im Bereich der Vorgärten sind gem. Pflanzliste 4.2a standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

3.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten.

3.2 Den Charakter und die Struktur verändernde Eingriffe sind unzulässig.

3.3 Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege und zum Schutz der vorhandenen Vegetation sowie zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Schadenseinwirkungen.

4. Pflanzliste

4.1 für alle Flächen nach Punkt 2:

Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2 x v. 100-150
Corylus avellana	Hasel	Str. 2 x v. 100-150
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v. 100-150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2 x v. 100-150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2 x v. 100-150
Rosa arvensis	Kriechrose	Str. 2 x v. 60-100
Carum sanguinea	Hundsrose	Str. 2 x v. 100-150
Salix caprea	Hartiegel	Str. 2 x v. 100-150
Acer pseudoplatan.**	Bergahorn	Hei. 2 x v. 200-250
Acer campestre	Feldahorn	Hei. 2 x v. 150-175
Carpinus betulus**	Hainbuche	Hei. 2 x v. 175-200
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei. 2 x v. 175-200
Fraxinus excelsior**	Esche	Hei. 2 x v. 200-250
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei. 2 x v. 175-200
Tilia cordata**	Winterlinde	Hei. 2 x v. 150-175
Quercus robur**	Eiche	Hei. 2 x v. 200-250

4.2 für Flächen nach Punkt 2.2:

a) heimische Laubbäume alle unter 4.1 mit ** gekennzeichneten Pflanzen, zusätzlich:
Betula pendula Birke
Quercus petraea Traubeneiche
Alnus glutinosa Erle
Acer platanoides Spitzahorn

b) Obstbäume
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Apfel
Walnuss
Kirsche
Pflaume
Birne

Hinweise

1. Gem. § 97 (6) Satz 2 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) ist bei baulichen Anlagen ein mindestens drei Meter breiter Abstand zur Böschungsoberkante des Mühlenteiches einzuhalten.

Eine Versiegelung des im Norwesten des Geltungsbereiches liegenden Wirtschafts- Geh- und Radweges ist nur in den Bereichen zulässig, in denen ein Abstand von drei Metern bis zur Böschungsoberkante / Mühlenteich nicht unterschritten wird.

2. Innerhalb der 200-Meter-Abstandsline zum Gewerbegebiet Pier der Nachbargemeinde Inden ist mit potenziellen Immissionen zu rechnen (Abstandserlass NW).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. IS. 2850);
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. IS. 466);
Pflanzverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000;
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage dem rechtmäßigen Bestand des Liegenschaftskatasters des Kreises Düren (Stand.....) entspricht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 09.04.1999 bis 10.05.1999 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 02.04.1999 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederzier ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niederzier, den
Öff. best. Vermessungsingenieur

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat gem. § 2 (1) BauGB am 14.04.1994 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss ist am 16.10.1998 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederzier ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 11. März 2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 19.10.1998 bis 20.11.1998 durchgeführt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 13. April 2004 bis 14. Mai 2004 gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 2. April 2004 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederzier ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 14. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Der Bauausschuss der Gemeinde Niederzier hat am 24.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

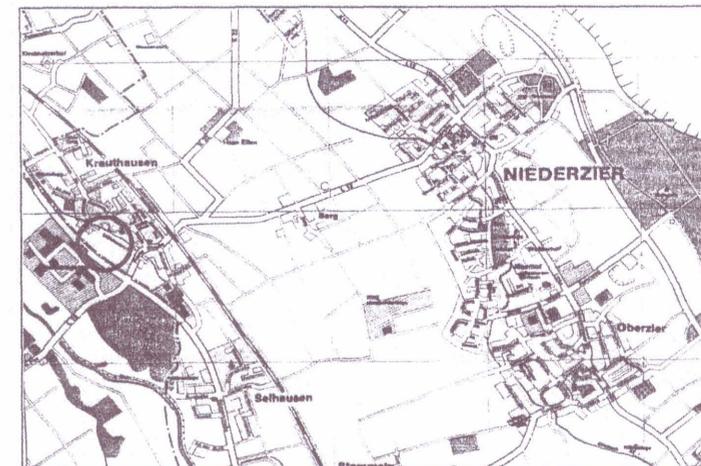
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in der Bekanntmachung vom 06. Aug. 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan H 4 "Westlich des Mühlenteiches" in Kraft getreten.

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Niederzier, den 02. Sep. 2004
Der Bürgermeister

Gemeinde Niederzier

Bebauungsplan: H 4 - "Westlich des Mühlenteiches"



März 2004

Maßstab 1 : 500