



## Erklärung der Planzeichen

**Festsetzungen**  
 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

**Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

**P** öffentliche Parkfläche

Wirtschaftsweg

von Sichtbehinderungen freizuhalten Flächen

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Niederschlagswassergraben

**Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche oder private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (hier mit der Zweckbestimmung Parkanlage)

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB hier: Schutz der Uferbereiche des Grabens

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

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

geneigtes Dach (zwingend)

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW**

Bemessung von Abständen (# = parallel, <math>\sphericalangle</math> = rechter Winkel)

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

**Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**

Grundwasserstände

Der natürliche Grundwasserspiegel steht mit ca. 0 bis 3 m unter Flur nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Ablichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Es darf keine Grundwasserentnahme bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen sowie keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

**3. Bergwerksfelder:**  
 Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern.

## Textliche Festsetzungen

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

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Zulässig sind eine Traufhöhe von maximal 4,20 m und eine Firsthöhe von maximal 10,00 m. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut definiert.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

**3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstüren 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 um maximal 2,0 m überschreiten.

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Zwischen Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 (1) BauNVO und den Wirtschaftswegen der Landschaft sind mindestens 2 m Grenzabstand einzuhalten.

**4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW**

Mit Ausnahme der Garagen sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25°, die Dachneigung von Dachgauben mindestens 15° betragen.

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel,
- Betonplatten,
- Natur- und Kunstschiefer,
- begrünte Dächer.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Pflaster mit Sickerzuffuge) zu befestigen.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

**5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen**

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 3,0 m breiten bodenständigen Hecken zu bepflanzen. Die Hecken können freiwachsend gehalten oder geschitten werden. Die §§ 42 und 43 NachbG NW sind entsprechend zu beachten. Es sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste mit der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 / 100 cm zu verwenden:

Geschnittene Hecke	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
	Fagus sylvatica	-	Rotbuche
	Prunus spinosa	-	Schlehe
Freiwachsende Hecke	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Corylus avellana	-	Hasel
	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Salix caprea	-	Salweide
	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Bei der Schnitthecke sind 3 bis 5 Stück Heckenpflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen. Bei der freiwachsenden Hecke ist je laufendem Meter ein Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern und gegen Wild- bzw. Weideviehverbis zu schützen. Nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode sind eingegangene Pflanzen zu ersetzen. Zweimal im Jahr sind die Gehölze von Wildkräutern freizuschneiden. Das Mähgut kann als Mulchdecke in der Pflanzfläche verbleiben.

**5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen**

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die §§ 42 und 43 NachbG NW sind entsprechend zu beachten. Es sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste mit der Pflanzqualität - Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 / 100 cm, Bäume 2 x verpflanzt, 100 / 125 cm - zu verwenden:

BAÜME	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Rotbuche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
STRÄUCHER	Corylus avellana	-	Hasel
	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
	Cornus sanguinea	-	Hartweige
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Salix caprea	-	Salweide
	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 bis 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden und in der Reihe sollen mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen sollen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m betragen. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern und gegen Wild- bzw. Weideviehverbis zu schützen. Nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode sind eingegangene Gehölze zu ersetzen. Zweimal im Jahr sind die Gehölze von Wildkräutern freizuschneiden. Das Mähgut kann als Mulchdecke in der Pflanzfläche verbleiben.

**5.3 Externe Ersatzmaßnahmen**

Für den Gesamtbereich besteht ein Defizit von 50.240 ökologischen Einheiten. Für den 2. Teilabschnitt besteht ein Defizit von 9.042 ökologischen Einheiten. Vor Satzungsbeschluss ist eine geeignete Ersatzmaßnahme für den außerhalb des Plangebietes vorzunehmenden Ausgleich festzulegen. Zur Sicherung der Ersatzmaßnahme ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abzuschließen. Die Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

**1. Bodendenkmalpflege gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, 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.

**2. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich und im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrand- bzw. Vorstafelsprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlentagebaus ist mit ungleichmäßigen Bodenbewegungen zu rechnen. Während und nach der Betriebszeit des Braunkohlentagebaus kann es u. a. zu Senkungen und zur Schieferstellung der Geländeoberflächen kommen.

- 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 "Erdb- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

- Grundwasserhältnisse:  
 Der natürliche Grundwasserspiegel steht mit ca. 0 bis 3 m unter Flur nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Ablichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Es darf keine Grundwasserentnahme bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen sowie keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

**3. Bergwerksfelder:**  
 Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I - S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I - S. 3316);

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I - S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I - S. 466);

Planzeichenerverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I - S. 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001

## Verfahrensvermerke zum 2. Teilabschnitt:

**Planunterlagen:**  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZVO.

**Öffentliche Auslegung:**  
 Der Bebauungsplanteilwurf zum 2. Teilabschnitt hat mit Begründung nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 13.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Niederzier, den 14.01.2013  
 Heuser (Bürgermeister)

**Aufstellungsbeschluss:**  
 Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 08.10.2003 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan B 18 "Östliche Erweiterung Drieschgärten" in der Ortschaft Oberzier aufzustellen.

Niederzier, den 14.01.2013  
 Heuser (Bürgermeister)

**Offenlegungsbeschluss:**  
 Der Bau- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Niederzier hat am 15.05.2007 beschlossen, den Bebauungsplanteilwurf zum 2. Teilabschnitt mit Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszuliegen und gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Niederzier, den 14.01.2013  
 Heuser (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss:**  
 Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 10.03.2008 den 2. Teilabschnitt des Bebauungsplans Nr. B 18 "Östliche Erweiterung Drieschgärten" als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Niederzier, den 14.01.2013  
 Heuser (Bürgermeister)

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**  
 Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 (3) BauGB am 25.01.2008 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier bekanntgemacht worden.

Niederzier, den 29.01.2013  
 Heuser (Bürgermeister)

