

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
i.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
BAUGRENZEN	
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
VERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
F	FUSSWEG
GRÜNFLÄCHEN	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND. TEKTONISCHE STÖRZONE - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Tektonische Störzone	Der Bereich innerhalb der tektonischen Störzone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Grün- und Verkehrsflächen sowie Spielplätze.
2. Ausgleichsmaßnahmen	Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind durch die Gemeinde Niederzier 690 m ² bodenständige Gehölzpflanzungen auf Ackerflächen (min. 4,5 m breit) und 1.390 m ² bodenständige Gehölzpflanzungen auf Ackerflächen im Bereich der Eliebachau durchzuführen. Darüber hinaus ist eine bodenständige Gehölzpflanzung (210 m ²) im Bereich „Vener Weg“ anzulegen. Diese Maßnahmen sind von der Gemeinde spätestens in der auf den Beginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu verwirklichen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Auf die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil der Begründung ist, wird hingewiesen.
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 mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken, Schotterterrassen, sonstige wasserdurchlässige Materialien u.ä.
4. Festgelegte Geländeoberfläche	Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.
5. Ausnahmen gem. § 31 BauGB	Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie z.B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen max. um 2,0 m überschreiten.
6. Lärmschutz	Gegen den Sportlärm dürfen an der östlichen Bebauungsgrenze entlang der Straße „Im Weierhof“ und den dazugehörigen nördlichen und südlichen Giebelfronten keine zum Wohnen bestimmten Räume (Wohn- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Schlafräume, sowie Sanitärräume und reine Arbeitsküchen sind zulässig.

KENNZEICHNUNGEN	
Bei einer Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Das Plangebiet liegt im Auebereich. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrunds", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und der DIN 18195 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu beachten.	
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Tagebaus. Prognoseberechnungen der zu erwartenden Geräuschmissionen haben ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit von 40 dB(A) überschritten werden kann. Es können Geräuschpegelwerte bis 45 dB(A) auftreten.	
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).	
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 3 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.	
Das Plangebiet liegt in der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebiets.	
Im Genehmigungsverfahren von Anlagen ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig zu unterrichten.	

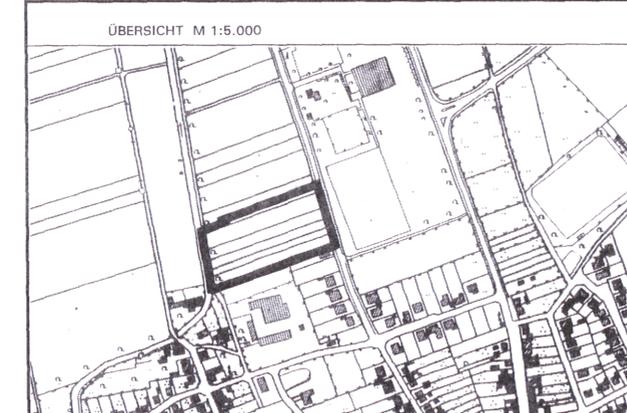
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW	
Dachform, Dachneigung: Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geeignete Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen, im Bereich von Dachgauben beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.	
Drempelhöhe: Der Abstand der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der Fußpforte darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.	

UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN	
UNVERBINDLICHER PARZELLIERUNGSVORSCHLAG	

BESTANDSANGABEN			
—○—	FLURSTÜCKSGRENZE	— — —	FLURGRENZE
— — —	STARKSTROMTRASSE	⊗	SCHACHTABDECKUNG

RECHTSGRUNDLAGEN	
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)	
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZV 90) VOM 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)	
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAUO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218)	
§§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.666)	
VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)	
WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1995 (GV NW S. 925)	
IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG.	

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.



BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

PLANUNGSBÜRO BAVA J
DIPL.-ING. ARCHITEKT
TEL. 0241/874404 · FAX 0241/874438
52072 AACHEN MUFFETER WEG 30

Dipl.-Ing. J. Janssen
Dipl.-Ing. J. Janssen
Dipl.-Ing. J. Janssen

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT.

DEN 5.7.1999

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHENIGT.

Dipl.-Ing. J. Janssen
Dipl.-Ing. J. Janssen

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE STÄDTBEAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

DEN 5.7.1999

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 17. Juni 1999 AUFGESTELLT WORDEN.

NIEDERZIER, DEN 29. Nov. 1999

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMT AM 23. April 1999 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLÖSST DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.

NIEDERZIER, DEN 29. Nov. 1999

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 17. Juni 1999 BIS 09. Juli 1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NIEDERZIER, DEN 29. Nov. 1999

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 16. Nov. 1999 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NIEDERZIER, DEN 29. Nov. 1999

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM AZ: NIEDERZIER, DEN 29. Nov. 1999

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 26. Nov. 1999 IN KRAFT GETRETEN.

NIEDERZIER, DEN 29. Nov. 1999

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

GEMEINDE NIEDERZIER

BEBAUUNGSPLAN NR. B 14

M 1:1000