



Änderung nach der Offenlage:
Aufweitung der Verkehrsfläche und
Anpassung der Grünfläche

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
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
 - Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg der Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
- geeignetes Dach zwingend vorgeschrieben; Dachneigung mindestens 15° (ausgenommen Garagen und Nebengebäude)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
- Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**
- # 5m Bemaßung von Abständen (# = parallel)
 - Vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

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 / 30 39 - 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. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Außenstelle vier Wochen vorher zu benachrichtigen.
- 2. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB**
- Bergbauliche Einwirkungen:**
- Das Plangebiet liegt im Talauenbereich der Rur und im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung). Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen auf kurzer Distanz nicht auszuschließen, die spezielle bauliche Vorkehrungen und ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z. B. durch den Bergbaubetriebenden oder in Abstimmung mit dem Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer als sinnvoll erscheinen lassen.
- 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 "Baugrund - Sicherheitsachse im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S.
- Grundwasserverhältnisse:**
- Der Grundwasserstand liegt im Planbereich bei ca. 1 bis 3 m unter Flur. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) ist bei baulichen Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
- Auch ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung und auch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, damit keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in 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)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I - S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I - S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 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 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 614)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

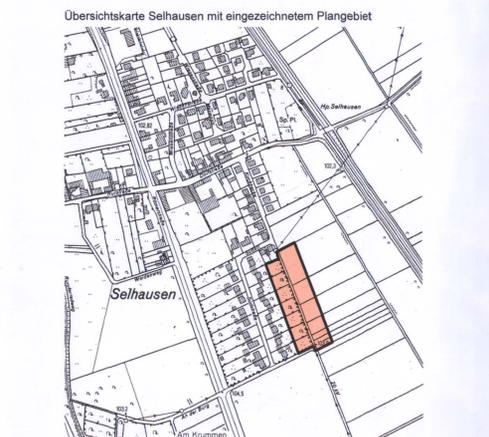
Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB**
- 2.1 Vermeidungsmaßnahmen:**
- Zur Vermeidung von Eingriffen ist vor Baubeginn der Oberboden abzuschleppen und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken.
- Zum Schutz von bestehenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen die DIN 18 920 anzuwenden.
- Rodungen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.
- Befestigte Zufahrten zu den Garagen sind in einer wasserdurchlässigen Bauart herzustellen (z. B. Rasengitter, Rasenpflaster, breit fugiges Pflaster mit mindestens 3 cm Fugenbreite).
- 2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 bis 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen sollen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m betragen.
- In der Etablierungsphase sind die Gehölze vor Wildverbiss zu schützen. Nach Ablauf der ersten Vegetationsphase eingegangene Gehölze sind zu ersetzen, gelöste Bindungen zu erneuern und die Pflanzen entsprechend nachzurichten. Größere Pflanzen sind bei Bedarf zu wässern. Die Gehölze sind zweimal im Jahr von Wildkräutern frei zu zuschneiden. Hierbei kann das Mähgut als Mulchdecke in der Pflanzfläche verbleiben.
- Pflanzenauswahl Bäume:**
Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winterlinde)
- Pflanzenauswahl Sträucher:**
Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Salweide), Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- 2.3 Ersatzmaßnahmen:**
- Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind 39.769 ökologische Einheiten über das Ökotopteil der Gemeinde Niedzier auszugleichen. Zur rechtlichen Sicherung der Ersatzmaßnahmen schließt die Gemeinde Niedzier mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab.

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. G 5
"Verlängerte Kirchhecke"
in der Ortschaft Selhausen

Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.



Maßstab 1 : 500

Verfahrenshinweise:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV90.

den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ObVI) oder Der Landrat - Vermessungs- und Katasteramt

3. Offenlage:

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.08.2007 bis einschließlich 28.09.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Niederzier, den 31. März 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Heuser (Bürgermeister in Vertretung)
(Flatten)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Niedzier hat am 08.09.2005 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan G 5 "Verlängerte Kirchhecke" aufzustellen.

Niederzier, den 31. März 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Heuser (Bürgermeister in Vertretung)
(Flatten)

4. Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Niedzier hat in seiner Sitzung am 07. Nov. 2007 den Bebauungsplan G 5 "Verlängerte Kirchhecke" als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Niederzier, den 31. März 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Heuser (Bürgermeister in Vertretung)
(Flatten)

2. Beschluss zur Offenlage:

Der Rat der Gemeinde Niedzier hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 nach § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen. Der Beschluss wurde am 09.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Niederzier, den 31. März 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Heuser (Bürgermeister in Vertretung)
(Flatten)

5. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: 28. März 2008

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Niederzier, den 31. März 2008
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Heuser (Bürgermeister in Vertretung)
(Flatten)

Bebauungsplan Niedzier G 5 - 1, vereinfachte Änderung (s. Az.: 622-21)

"Als Bezugspunkt für die Höhenanordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Sinne der BauNVO und der BauO NRW und für die Bemessung von Abstandsflächen i. S. des § 6 (4) BauO NRW wird gem. § 9 (3) BauGB festgesetzt:

Als festgesetzte Geländeoberfläche gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle an der Straßenbegrenzungslinie vor dem Baugrundstück."

Niederzier, den 23.10.2009
Gemeinde Niedzier
Der Bürgermeister
I.A.:
Heuser
(Flatten)