



BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEMEINDETRICHTIGER RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT. (Stand vom 14.12.1999)

J. L. C. H. DEN 21.08.2000

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

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHENIGT. (Stand vom 14.12.1999)

J. L. C. H. DEN 21.08.2000

ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE STADTBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH ENDEUTIG FESTGELEGT IST.

J. L. C. H. DEN 21.08.2000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE-SCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 29.04.1998 AUFGESTELLT. V DES BAUAUSSCHUSSES

NIEDERZIER, DEN 21.08.2000

DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM 29.04.2000 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT DER BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.

NIEDERZIER, DEN 21.08.2000

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 03.04.2000 BIS 05.05.2000 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NIEDERZIER, DEN 21.08.2000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 20.06.2000 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NIEDERZIER, DEN 21.08.2000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM 18.06.2000 ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 21.08.1997 AZ: ENTFALLT GEM. § 10 BAUGB I. S. 21+47 DER ZWISCHENVEREINBARUNG V. 27.08.1997 (BGTZ. I, S. 21+47)

NIEDERZIER, DEN 21.08.2000

- 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 AUSBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANEINLEITUNGSVERORDNUNG - PLANV 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 ERASS DIESER SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG.

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

**PLANZEICHNERLÄUTERUNG**  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZEN
VERKEHRSLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	FUSSWEG
	PAARKLÄCHE
GRÜNFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	PAARKANLAGE
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	SOWIE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN: „UFERRANDSTREIFEN“ - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	WASSERFLÄCHE, FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; GEWÄSSER
	UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN TEKTONISCHEN STÖRZONE - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN ERFORDERLICH SIND: „AUSGEBIET“
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Tektonische Störzone**  
Der Bereich innerhalb der tektonischen Störzone ist von jeglicher Neubebauung frei zu halten. Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
2.1 Die als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in vier Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Pflanzschemata dienen der Orientierung.  
**STRÄUCHER**  
Hainbuche (Carpinus betulus) Schlehe (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus monogyna) Hundstrolche (Rosa canina) Salweide (Salix caprea) Bluthartriegel (Cornus sanguinea)  
Anforderungen an die Pflanzqualität:  
2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe
- 2.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der jeweiligen privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen 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 Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Auf die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil der Begründung ist, zu den Vorbeuge- und Pflegemaßnahmen wird hingewiesen.
- 2.3 Die von der Gemeinde durchzuführenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen müssen spätestens in der auf den Beginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Durchführung erfolgt auf der Grundlage eines entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde Niederzier und dem Kreis Düren.
- 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. Rasenrasenpflaster (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wasser-gebundene Decken, Schotterrasen u.ä.
- Festgelegte Geländeoberfläche**  
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW 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.
- Ausnahmen gem. § 31 BauGB**  
Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstropfen 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.

KENNZEICHNUNGEN

- Teilbereiche des Bebauungsplans, die durch „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind“ gekennzeichnet sind, liegen im Ausgabebereich und weisen humose Böden auf. 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 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ zu beachten.
- 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. Es ist zu beachten, dass weder Grundwasserentnahmen bzw. -abteilungen, noch zeitweiliges Abpumpen durchgeführt werden oder schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass nach Immissionsberechnungen der Rheinbraun AG bis zum Jahr 2010 Geräuschimmissionen mit Pegelwerten > 40 dB(A) zu erwarten sind.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW
- 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°.
- Drempelhöhe:**  
Der Abstand der Oberkante des Dachschalldämmbodens bis zur Oberkante der Fußplatte darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)
- 2.4 Die als „Uferrandstreifen“ festgesetzten Flächen sind freizuhalten von: Bebauungen einsch. Baunebengebäuden, Lagerflächen, Parkflächen für Kfz, Straßen und Wegen, landwirtschaftlicher Intensivnutzung, Dünger- und Herbizidsatz.
- UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN
- Unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- BESTANDSANGABEN
- |  |                  |  |           |  |            |
|--|------------------|--|-----------|--|------------|
|  | FLURSTÜCKSGRENZE |  | FLUGRENZE |  | FLURGRENZE |
|  | GEBAUDE          |  |           |  |            |

**GEMEINDE NIEDERZIER**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. E 12**  
**M 1 : 500**

