



I. Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baugrenzen
4. Öffentliche Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
9. Sonstige Zeichen

III. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen
1.1 Mischgebiet (MI)
1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1.3 Sondergebiet (SO) - Nahversorgung
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Stellplätze und Garagen im GE(e)-Gebiet
3.2 Stellplätze und Garagen in MI- und SO-Gebieten
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.1 Artenschutzmaßnahme A-CEF-3 Kreuzroter - Teilfläche M1
4.2 Artenschutzmaßnahme A-CEF-3 Kreuzroter - Teilfläche M2
4.3 Artenschutzgerechte Minderungsmaßnahmen
4.4 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

- 1. Zeichnerische Darstellungen
2. Bestandsdarstellungen
3. Bestandsdarstellungen

an Gebäudeseiten, die sich im Lärmpegelbereich IV befinden (in der Planzeichnung mit »LPB IV« gekennzeichnet), das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R... für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 35 dB sowie von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB betragen muss.

5.2 Ausnahmen
Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Festsetzung 5.1 sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeschichten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

IV. Kennzeichnung
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse 5.
Das Plangebiet liegt innerhalb in einem Ausgebiet und im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurand- bzw. Vordarstellung - hier tektonische Störung im Verlauf des Elbaches). Aufgrund der Störungsauswirkungen des Braunkohlentagebaus ist mit ungleichmäßigen Bodenbewegungen zu rechnen. Während und nach der Betriebszeit des Braunkohlentagebaus kann es u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberflächen kommen.

V. Hinweise
1. Niederschlagswasser
2. Grundwasserhältnisse
3. Bodendenkmäler
4. Altlastenverdachtsflächen



5. Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
5.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden - Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind an den Gebäudeseiten, die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen liegen, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1985) Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001, Tabelle 8 - 10, zu stellen.

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan Niederzier A 20/2
»Neue Mitte Niederzier - zentraler Versorgungsbereich/Gewerbebereich«
Beauftragter: Norbert Post, Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/RS
Dortmund / Köln
Planstand: 15. Oktober 2009

Rechtsgrundlagen
Städtebauliche Planung
Planunterlagen
Aufstellungsbeschluss
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Auslegungsbeschluss
Öffentliche Auslegung
Satzungsbeschluss
Bekanntmachung / In Kraft treten
1. Zeichnerische Darstellungen
2. Bestandsdarstellungen

Bekanntmachung

**Satzung der Gemeinde Niederzier
vom 27.09.2000 zur Abrundung des mit Satzung vom 07.06.1995 festgelegten
im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberzier**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) des § 51a Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926 ff) und des § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land NRW in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Niederzier in seiner Sitzung am 27.09.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Abgrenzung

Die Grundstücke Gemarkung Oberzier, Flur 14, Parzellen 453, 454, 455, 456, 324/213, 357/210, 321/210, 209, 546, 547, 545, 548, 544 und 549 werden entsprechend den Darstellungen im beigefügten Grundkartenausschnitt in den mit Satzung vom 07.06.1995 festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberzier einbezogen.
Der beiliegende Grundkartenausschnitt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Gemäß § 51a Abs. 4 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995 wird das Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist hierfür ausreichend bemessen.

§ 3

Bebauung der Grundstücke

Die betroffenen Grundstücke gemäß § 1 (Einziehungsbereich) sind neben der vorhandenen Bebauung im Sinne der Bauordnung NW bebaubar, sofern sich die Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ff. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und von den vorhandenen Erschließungsanlagen aus erreichbar sind.

§ 4

Auegebiet, Grundwasserstand

Der Bereich der einbezogenen Grundstücksteile liegt in einem Auegebiet. Bei einer Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung der Baugrunds“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ zu beachten.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 3 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.

§ 5

Kompensationsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den durch Bebauung und sonstige Versiegelung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Grünflächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden im Bereich „Venner Weg“ durchgeführt (Aufwertung von 2.933 qm). Zur Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde Niederzier und dem Kreis Düren ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil dieser Satzung ist, wird hingewiesen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

In Anwendung des § 233 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) bedarf die Aufstellung der vorstehenden Satzung nicht der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde.

Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der obigen Fassung i.V.m. § 7 GO NW in der derzeit geltenden Fassung (SGV.NW. S. 2023) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung liegt ab sofort bei der Gemeindeverwaltung Niederzier, Rathausstraße 8, 52382 Niederzier, Altbau - Zimmer 3 -, während der Dienststunden, und zwar montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr, dienstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Auslegung wird hiermit bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die o.a. Satzung in Kraft.

Gemäß § 215 BauGB „Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung“ sind unbeachtlich

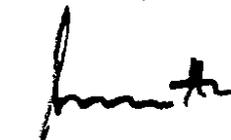
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Niederzier geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem kann gemäß § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit geltenden Fassung (SGV. NW. S. 2023) eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Be-

stimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Niederzier vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Niederzier, den 23.10.2000



(Nimmerrichter)
Bürgermeister

Anlage zur Abrundungs-
satzung vom .. 27.09.2000

