



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
**2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe** (gemäß § 18 BauNVO)  
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,1 m und maximal 0,6 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen.  
**2.2 Traufhöhe** (gemäß § 18 BauNVO)  
Die Traufhöhe baulicher Anlagen gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW darf bei eingeschossiger Bauweise den jeweiligen Bezugspunkt um maximal 4,5 m und bei zweigeschossiger Bauweise um maximal 6,5 m überschreiten.  
**2.3 Firsthöhe** (gemäß § 18 BauNVO)  
Die Firsthöhe, die als höchster Punkt der Oberkante der Dachhaut definiert wird, darf den jeweiligen Bezugspunkt bei zweigeschossiger Bauweise um maximal 5,5 m überschreiten. Bei eingeschossiger Bauweise darf die Firsthöhe 6,5 m nicht überschreiten.  
**2.4 Festlegung des Bezugspunktes (BP)** (gemäß § 18 BauNVO)  
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die festgesetzten Höchstmaße dürfen durch Anlagenteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)  
**3.1 Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet**  
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zählen zu Garagen. Der Abstand zwischen der Garagentür zum Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenfalls Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
**3.2 Nutzflächen von Nebenanlagen** (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.  
**3.3 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen** (gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)  
Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.  
**3.4 Überschreitung der hinteren Baugrenze** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)  
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerstruzkämme ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudekörperbreite als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**  
(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)  
**5.1 Garagen**  
Sind die Garagen mit dem Hauptbaukörper baulich verbunden, müssen die Außenwände im selben Außenmaterial wie der Hauptbaukörper gestaltet werden.  
**5.2 Dachneigung**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° und höchstens 40° auszuführen. Die Firsthöhe darf bei Pultdächern nicht straßenseitig angeordnet werden.  
**5.3 Dachbauten**  
Dachbauten sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.  
**5.4 Vorgärten**  
Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet und benutzt werden. Eine Ausnahme bilden Abfall- und Wertstoffammelbehälter. Bauliche Anlagen sind in Vorgärten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Abfall- und Wertstoffammelbehältern.  
**5.5 Einfriedlungen**  
Die Einfriedlung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nur als lebende Hecke mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Die Abgrenzung von der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 0,1 m hohe Kantensteine ist zulässig. Einfriedlungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind nur als lebende Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen.

**11. Lage Im Auebereich**  
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich. 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 - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**12. Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S.878).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S.294).

### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
O Offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsbenutziger Bereich
- Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche  
Spielplatz
- Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (humose Böden)

### Hinweise

- Niederschlagswasser**  
Aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher in das Kanalisationsnetz (Trennsystem) einzuleiten.
- Grundwasserhältnisse**  
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.  
Bereits bei der Planung unterirdischer Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.
- Bodendenkmale**  
Bisher wurde keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt. Eine abschließende Bewertung der Fläche in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalerschutzes ist daher nicht möglich.  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz zu verfahren. Die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zehnthofstr. 45, 52385 Niederrhein, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, ist unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Ambtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.
- Erdarbeiten**  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich zur Kampfmitteluntersuchung eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundelgriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.
- Bergwerksfelder**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horn 34“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Oberzier“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Horn 34“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2 in 50935 Köln. Die letzte Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Oberzier“ ist nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 heute nicht mehr erreichbar.
- Sümpfungsmaßnahmen**  
Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierricht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeckens - Az.: 61.42.63 - 2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.  
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagsoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Baugrund und Tektonik**  
Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der seismisch aktiven Rurand - West - Störung; nach dem im Geologischen Dienst (GD) NRW vorliegenden Informationen verläuft die seismisch aktive Rurand - West - Störung in einer Entfernung von ca. 124 m nordwest-südöstlich zum Plangebiet. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Erdbebengefährdung**  
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
- Bekanntmachung**  
Die Gemarkung Niederzier der Gemeinde Niederzier ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:30000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.
- Humose Böden**  
Der Boden im Plangebiet kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Vertretung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Im Gründungsbereich sind bei der Bebauung des Plangebietes besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.

### Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

- |                             |                      |                   |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| 5 Gebäude                   | Gebäude              | □ Trafostation    |
| FD Flachdach                | Durchfahrt, Arkade   | □ Schallkasten    |
| II Anzahl der Vollgeschosse | Flurstücksgrenze     | □ Strassenlaterne |
| Flurgrenze                  | Flurstücksnummer     | □ Mast            |
| Flurstücksgrenze            | 1625 vorh. Höhen     | □ Mauer           |
| 1625 vorh. Höhen            | Zaun                 | □ Böschung        |
| Flurgrenze                  | topographische Linie | □ Baum            |
| Parkplatz                   | Parkplatz            | □ Kanaldeckel     |
| 5,00 Längemaß               | 5,00 Längemaß        | □ Strasseneinlauf |
| 5,00 Parallelmaß            | 5,00 Parallelmaß     | □ Beschlierung    |
| 5,00 Winkelmaß              | 5,00 Winkelmaß       | □ Hydrant         |

### Übersicht M 1: 10.000



<p><b>Entwurf</b></p> <p><b>VDM PROJEKTMANAGEMENT GMBH</b> Münsterstraße 6 • 48182 Erndehre Telefon: 02431 - 97318-0, Mail: vdm@vdmgmbh.de</p>	<p><b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>3. Auslegungsbefehl</b> Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>5. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>7. Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p><b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters von der Gemeinde Niederzier mit Stand vom August 2014 erstellt.</p>	<p><b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>4. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>8. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

**GEMEINDE NIEDERZIER**  
Bebauungsplan Nr. A 21  
-Erweiterung Neue Mitte-

Z-NR.: PM-E-14-62-BP-01-03    MASSSTAB: 1 : 1000    STAND: 11.03.2015

BEARBEITET: Sybrandi    GEZEICHNET: Michalke