

Anderung nach der Offenlage:  
Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens  
und Anpassung der umgebenden Nutzungen  
(öffentliche Grünflächen, Parkplatztischen)

### 1. Teilabschnitt Flurstücke 4 und 183 (tlw.)

## 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
- ED** überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- ED** Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

### Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- WA** Straßenverkehrsflächen
- WA** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** öffentliche Parkfläche
- WA** Wirtschaftsweg
- WA** von Sichtbehinderungen freizuhalten Flächen

### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- WA** Niederschlagswassergraben
- WA** Regenrückhaltebecken

### Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- WA** Öffentliche oder private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (hier mit der Zweckbestimmung Parkanlage)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- WA** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB hier: Schutz der Uferbereiche des Grabens
- WA** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

### Sonstige Planzeichen

- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
- WA** geneigtes Dach (zwingend)

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW

- WA** geneigtes Dach (zwingend)

### Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 5m** Bemaßung von Abständen (# = parallel; \# = rechter Winkel)
- 120** Vorhandene Gebäude
- 120** Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Zulässig sind eine Traufhöhe von maximal 4,20 m und eine Firsthöhe von maximal 10,00 m. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut definiert.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

### 3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie z. B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten.

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Zwischen Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 (1) BauNVO und den Wirtschaftswegen der Landschaft sind mindestens 2 m Grenzabstand einzuhalten.

### 4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW

Mit Ausnahme der Garagen sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25°, die Dachneigung von Dachgauben mindestens 15° betragen.

- Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
  - Tonziegel,
  - Betonpfannen,
  - Natur- und Kunstschiefer,
  - begrünte Dächer.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Pflaster mit Sickerfluge) zu befestigen.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

#### 5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 3,0 m breiten bodenständigen Hecken zu bepflanzen. Die Hecken können freiwachsend gehalten oder geschnitten werden. Die §§ 42 und 43 NachG NW sind entsprechend zu beachten. Es sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste mit der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 / 100 cm zu verwenden:

- |                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| Geschnittene Hecke  | - | Hainbuche        |
| Carpinus betulus    | - | Weißdorn         |
| Crataegus monogyna  | - | Rotbuche         |
| Fagus sylvatica     | - | Schlehe          |
| Prunus spinosa      | - |                  |
| Freiwachsende Hecke | - | Hainbuche        |
| Carpinus betulus    | - | Hassel           |
| Corylus avellana    | - | Weißdorn         |
| Crataegus monogyna  | - | Schlehe          |
| Prunus spinosa      | - | Hundsrose        |
| Rosa canina         | - | Salweide         |
| Salix caprea        | - | Wasserschneeball |
| Viburnum opulus     | - |                  |

Bei der Schnitthecke sind 3 bis 5 Stück Heckenpflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen. Bei der freiwachsenden Hecke ist je laufendem Meter ein Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern und gegen Wild- bzw. Weideviehverbiß zu schützen. Nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode sind eingegangene Pflanzen zu ersetzen. Zweimal im Jahr sind die Gehölze von Wildkräutern freizuschneiden. Das Mähgut kann als Mulchdecke in der Pflanzfläche verbleiben.

### 5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die §§ 42 und 43 NachG NW sind entsprechend zu beachten. Es sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste mit der Pflanzqualität - Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 / 100 cm, Bäume 2 x verpflanzt, 100 / 125 cm - zu verwenden:

- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| BÄUME              | - | Hainbuche        |
| Carpinus betulus   | - | Rotbuche         |
| Fagus sylvatica    | - | Stieleiche       |
| Quercus robur      | - | Traubeneiche     |
| Quercus petraea    | - | Winterlinde      |
| Tilia cordata      | - |                  |
| STRÄUCHER          | - | Hassel           |
| Corylus avellana   | - | Weißdorn         |
| Crataegus monogyna | - | Hartnagel        |
| Cornus sanguinea   | - | Schlehe          |
| Prunus spinosa     | - | Hundsrose        |
| Rosa canina        | - | Salweide         |
| Salix caprea       | - | Wasserschneeball |
| Viburnum opulus    | - |                  |

Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 bis 6 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden und in der Reihe sollen mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen sollen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m betragen. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern und gegen Wild- bzw. Weideviehverbiß zu schützen. Nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode sind eingegangene Gehölze zu ersetzen. Zweimal im Jahr sind die Gehölze von Wildkräutern freizuschneiden. Das Mähgut kann als Mulchdecke in der Pflanzfläche verbleiben.

### 5.3 Externe Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamtbereich besteht ein Defizit von 50.240 ökologischen Einheiten. Für den 1. Teilabschnitt besteht ein Defizit von 32.416 ökologischen Einheiten. Vor Satzungsbeschluss ist eine geeignete Ersatzmaßnahme für den außerhalb des Plangebietes vorzunehmenden Ausgleich festzulegen. Zur Sicherung der Ersatzmaßnahme ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abzuschließen. Die Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 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, Zenthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425 / 9039-0 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.

### 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

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.

Das Plangebiet liegt in einem Ausbereich und im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurand- bzw. Vorrastflüßung). Aufgrund der Stümpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus ist mit ungleichmäßigen Bodenbewegungen zu rechnen. Während und nach der Betriebszeit des Braunkohletagebaus kann es u. a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberflächen kommen.

- Baugrundverhältnisse:  
Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse:  
Der natürliche Grundwasserspiegel steht mit ca. 0 bis 3 m unter Flur 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 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Es darf keine Grundwasseranhebung bzw. -abklärung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen sowie keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

### 3. Bergwerksfelder:

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern.

## Rechtsgrundlagen

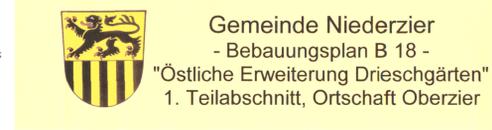
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I - S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I - S. 3316);

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I - S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I - S. 466);

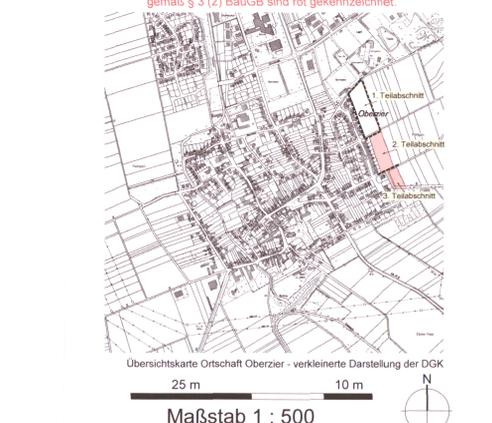
Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I - S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 614)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001



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



Maßstab 1 : 500

Planerarbeitung:  
GWS  
Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS) im Kreis Düren mbH  
Marienstraße 15  
Tel.: 0 24 21 / 4885 - 0 52351 Düren  
http://www.gws-dueren.de

## Verfahrensvermerke zum 1. Teilabschnitt:

**Planunterlage:**  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZVO.

**Öffentliche Auslegung:**  
Dieser Bebauungsplanentwurf zum 1. Teilabschnitt hat mit Begründung nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.05.2007 bis einschließlich 22.06.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2007 über die Offenlage informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.06.2007 gegeben.

Niederggen, den 24. Jan. 2008  
Heuser  
Nimmerichter (Bürgermeister)

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Niederggen hat in seiner Sitzung am 08.10.2003 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan B 18 "Östliche Erweiterung Drieschgärten" in der Ortschaft Oberzier aufzustellen.

Niederggen, den 24. Jan. 2008  
Heuser  
Nimmerichter (Bürgermeister)

**Offenlegungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Niederggen hat am 01.03.2007 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf zum 1. Teilabschnitt mit Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszuliegen und gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Niederggen, den 24. Jan. 2008  
Heuser  
Nimmerichter (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Niederggen hat in seiner Sitzung am 20. Sep. 2007 den 1. Teilabschnitt des Bebauungsplans Nr. B 18 "Östliche Erweiterung Drieschgärten" als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Niederggen, den 24. Jan. 2008  
Heuser  
Nimmerichter (Bürgermeister)

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**  
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 (3) BauGB am 01. Feb. 2008 im Amtsblatt der Gemeinde Niederggen bekanntgemacht worden.

Niederggen, den 24. Jan. 2008  
Heuser  
Nimmerichter (Bürgermeister)

Niederggen, den 08. Feb. 2008  
Der Bürgermeister  
Heuser  
Nimmerichter (Bürgermeister)

Niederggen, den 08. Feb. 2008  
Der Bürgermeister  
Heuser  
Nimmerichter (Bürgermeister)