



Planzeichnung: Maßstab 1 : 500

Rechtsgrundlagen

- der Baubehörde für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung vom 14.07.2004 (GV NRW S. 696 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2007 (GV NRW S. 330)
- des Gesetzes zur Sicherung der Naturhaushalts zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung vom 22.02.2002 (GV NRW S. 94)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.1999 (GV NRW S. 828), zuletzt geändert am 12.2007 (GV NRW S. 1460)
- der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BOB: 11951, S. 240)

Südtabelleliche Planung

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes...

Datum: 06.07.2010

Planung: 06.07.2010

Planung: 06.07.2010

Planunterlage

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begleitunterlagen ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen...

Niederzier, den 06.07.2010

Der Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 06.07.2010 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen...

Niederzier, den 06.07.2010

Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 06.07.2010 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen...

Niederzier, den 06.07.2010

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 ZV Nr. 1 vom Rat der Gemeinde Niederzier am 16.07.2010 öffentlich ausgestellt...

Niederzier, den 16.07.2010

Der Bürgermeister

Bekanntmachung / In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden...

Niederzier, den 20.07.2010

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begleitunterlagen ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen...

Niederzier, den 06.07.2010

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 ZV Nr. 1 vom Rat der Gemeinde Niederzier am 16.07.2010 öffentlich ausgestellt...

Niederzier, den 16.07.2010

Der Bürgermeister

- I. Zeichnerische Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Nutzungsschablone
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| Baugruben | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Haftform |
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
- 5. Öffentliche Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
 - W Wirtschaftsfläche

- 6. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Parkanlage und Regenrückhaltung
 - GRG Gewässergrün
 - ORG Ortsrandgrün
- 7. Wasserflächen**
- Wasserflächen: Fließgewässer

- 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanz- und Erhaltungsgebote**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- 9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an den jeweiligen Gebäudeseiten
- 10. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise

- II. Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Geschützter Landschaftsbestandteil

- III. Sonstige zeichnerische Darstellungen**
- 1. Zeichnerische Darstellungen**
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
 - vorgeschlagene Flächen- und Grundstücksgliederung/Böschungen
 - vorgeschlagene Baumstandorte
 - Abstandsmaße in Meter
- 2. Bestandsdarstellungen**
- Wohn- oder öffentliches Gebäude (allg.)
 - Wirtschafts- oder Industriegebäude
 - Dachform / Zahl der Vollgeschosse / Hausnummer
 - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
 - Flurstücksnummer
 - Nutzungsgrenze / Fahrbahnrand
 - Einzelbaum
 - Zaun
 - Böschung
 - Punktuell Höhenangabe in Meter ü. NN
- IV. Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind hier:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:
- Gartenbaubetriebe
 - Tierställen
- werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

- 1.2 Mischgebiet (MI)**
- Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind hier:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogelände
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind hier:
- Gartenbaubetriebe
 - Tierställen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe**
- 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 anzunehmen (OKFF).
- 2.2 Traufhöhe**
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um folgendes Höhenmaß überschreiten:
- in Teilgebieten, in denen maximal 1 Vollgeschosse zulässig sind, um maximal 4,5 m
 - in Teilgebieten, in denen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, um maximal 6,5 m
- Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO (Schritte der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand).
- 2.3 Firsthöhe**
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um maximal 9,5 m überschreiten. Abweichend hiervon darf die Firsthöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt in den mit 1) gekennzeichneten Bereichen entlang der Mühlenstraße um maximal 11,0 m überschreiten.
- Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.

- 2.4 Festlegung des Bezugspunktes (BP)**
- Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Fertigtage ausbleiben an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (oberste Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Erdgeschosszügen ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet**
- In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Carports zählen zu Garagen.
- Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten auch außerhalb der oben angeführten Flächen zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

- 3.2 Stellplätze und Garagen im MI-Gebiet**
- In dem festgesetzten Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Carports zählen zu Garagen. Stellplätze und ihre Zufahrten sind jedoch innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen**
- Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten/Vorzone) nicht zulässig.
- 3.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen**
- Die Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landsrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

- 3.5 Überschreitung der hinteren Baugrenze**
- Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbau von untergeordneten Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten oder Kellerstrazräume) ist in einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landsrechtliche Vorschriften entgegenstehen.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (Wohnheiten) aufnehmen. Hier von ausgenommen sind die mit 1) gekennzeichneten Teilgebiete östlich entlang der Mühlenstraße sowie alle Teilgebiete westlich der Mühlenstraße.
- 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 5.1 Schutz des Ufergehölzes östlich der Mühlenstraße**
- Das Ufergehölz östlich der Mühlenstraße einschließlich seines Traufbereiches ist in seiner verbleibenden Flächenbegrenzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zu schützen und zu entwickeln. Das Gehölz ist sich selbst zu überlassen, so dass sich auch in den baher nicht von Gehölzen oder Sträuchern eingegrenzten landwirtschaftlichen Randbereichen durch natürliche Sukzession ein Gehölzraum entwickeln kann.
- 5.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (plangebietsextern)**
- Der ökologische Ausgleich für die baubedingten Eingriffe (§ 1 a BauGB) ist gemäß dem Landschaftspflegeplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zu planen und zu entwickeln. Das Gehölz ist sich selbst zu überlassen, so dass sich auch in den baher nicht von Gehölzen oder Sträuchern eingegrenzten landwirtschaftlichen Randbereichen durch natürliche Sukzession ein Gehölzraum entwickeln kann.
- Artenenschutz / DEF-Maßnahmen (nach Artenschutzauflagen)**
- A-CEP-1 Reibholz: Anlage eines Bruchsteinreifes (1,25 m) mit Kraut- und Staudenflur im Nordosten des Plangebietes (Gemarkung Niederzier, Flur 6, Flurstück 34)
 - A-CEP-2 Fleckenmause: Nachpflanzung bzw. Verlichtung einer Baumreihe bei Oberzier (2,400 m) entlang des Wirtschaftsweges (Verlängerung Hiedweg) zwischen dem Oststrand von Oberzier (Elschriedweg) und der L 204 (Oberzierer Forstchen / Harbacher Forst)
- Kompensationsmaßnahmen**
- Sekundärdraht mit Auswalaufforstung (1.652 m) am Elbebach
 - Aufforstung Ackerfläche 81,68 m² der Gemarkung Harnbach, Flur 10, Flurstück 206
 - Aufforstung Ackerfläche (Anteil 1.700 m²) der Gemarkung Niederzier, Flur 8, Flurstück 184

- 6. Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- 6.1 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 Dach) auszubau (Dachgeschoss) gemäß der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1999, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Tabelle 6 bis 10, zu stellen.
- Dabei gilt, dass:
- an Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich II befinden (in der Planzeichnung mit »LPE II« gekennzeichnet), eine erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 35 dB sowie von Büroräumen mindestens 30 dB betragen muss
 - an Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich IV befinden (in der Planzeichnung mit »LPE IV« gekennzeichnet), eine erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB sowie von Büroräumen mindestens 35 dB betragen muss
- Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.
- Für untergeordnete Bauteile, welche die Baugrenzen überschreiten und damit außerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche liegen, gelten die Bestimmungen entsprechend den angezeigten Bereichsfestsetzungen.
- 6.2 Ausnahmen**
- Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Festsetzung 6.1 sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- 6.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**
- Legen notwendige Fenster von zum Schalln genutzten Räumen im Lärmpegelbereich IV in der Planzeichnung mit »LPE IV« gekennzeichnet, so sind hier schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- 7.1 Erhaltung des Ufergehölzstreifens und Gewässers westlich der Mühlenstraße**
- Der Bereich des Ufergehölzstreifens und des Fünfweihergabens westlich der Mühlenstraße, in der Planzeichnung mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert, ist als geschützte Biotopfläche zu erhalten. Die vorhandene Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Der diesbezügliche Nachweis ist in den anzuwendenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- 7.2 Erhaltung und Ergänzung des Gehölzstreifens am Westrand des Plangebietes**
- Der Gehölzstreifen am Westrand des Plangebietes entlang der Straße »Am Weierhof«, in der Planzeichnung mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gesichert, ist teilweise, soweit beim Rückbau des Parkplatzes und Lärmchuttwalles möglich, zu erhalten und zu ergänzen. Zu pflanzen sind drei Gruppen einheimischer Sträucher (100-200 cm hoch je 1 Strauch / 1,5 qm), z. B. Englischer Weiden, Hundsrösche, Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Der Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den fertiggestellten Hausgartenflächen darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Der diesbezügliche Nachweis ist in den anzuwendenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- 7.3 Erhaltung und Ergänzung des Gehölzstreifens am Nordrand des Plangebietes**
- Der Gehölzstreifen (Gebüsch) am Nordrand des Bebauungsplanes entlang des Wirtschaftsweges, in der Planzeichnung mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gesichert, ist zu erhalten und zu ergänzen. Zu pflanzen sind einheimische Sträucher (100-200 cm hoch, je 1 Strauch / 1,5 qm), z. B. Englischer Weiden, Hundsrösche, Hartriegel, Hasel, Feldahorn. Der Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Der diesbezügliche Nachweis ist in den anzuwendenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- 8. Flächen auf angrenzenden Grundstücken zur Herstellung des Straßenkorps**
- Zur Herstellung des Straßenkorps sind an allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken oberirdische Randbefestigungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Es darf erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (Hilfsbauten) sind bis maximal 10 cm Breite und maximal 30 cm Tiefe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig und zu dulden.

- V. Gestalterische Festsetzungen**
- 1. Doppel- und Reihenhäuser**
- Doppel- und Reihenhäuser sind gestalterisch aneinander anzupassen, indem das gleiche Material (z. B. Putz oder Mauerwerk) als Fassade zu verwenden ist und indem dieselbe Dachneigung und zur Straßenseite dieselbe Traufhöhe zu verwenden ist.
- 2. Dachneigung**
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszuführen. Bei Putzschicht der Firstseite nicht straßenseitig angeordnet werden.

- VI. Kennzeichnung**
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturereignisse erforderlich sind**
- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergundklasse S.
- Das Plangebiet liegt teilweise in einem Abfluss. Am westlichen Rand wird das Plangebiet von der bewegungsaktiven Störzone »Rurund« gekreuzt. Der dargestellte Gefährdungsbereich ist von einer Bebauung freizuhalten.
- Aufgrund des Stau- und Grundwasseranflusses (Bodenmechanik) werden Baugrunduntersuchungen im Plangebiet empfohlen.
- Baugrundverhältnisse**
- Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 »Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau« der DIN 18 199 »Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke« sowie die Bestimmungen der Baubehörde des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse**
- Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche Entlässe verändert sein. Bei den Abdrückmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 »Bauwerksabdichtungen« zu beachten.

- VII. Hinweise**
- 1. Niederschlagswasser**
- Aufgrund der ermittelten ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstellen nicht möglich. Die auf den Baugrundstellen anfallenden Niederschlagswasser sind daher in die Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten.
- 2. Grundwasserverhältnisse**
- Die Grundwasserstände können im Plangebiet flumhaft, d. h. weniger als ca. 2 m unter Geländeoberfläche ansteigen. Aus diesem Grund sind bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen, etc.) bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass keine Grundwasserablenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Anpumpen, nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- 3. Bodendenkmäler**
- Bei Auftreten archäologischer Bodendenkmale oder Befunde sind nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemains als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedriggen, Zentralfstraße 45, 52395 Niedriggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind unverändert zu erhalten. Die Viewung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- 4. Altlastenverdachtsflächen**
- Innere des Plangebietes sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 5. Uferstrandstreifen beidseitig entlang des Fünfweihergabens**
- Gemäß § 97 Abs. 6 Landeswassergesetz ist beidseitig entlang des Fünfweihergabens ab Böschenbörkente ein mindestens 3 m breiter Streifen als Uferstrand freizuhalten. Innere dieser Fläche sind über die Freihaltung von einer Bebauung hinausgehend u. a. folgende Maßnahmen und Handlungen unzulässig:
- Bebauungen einsch. Baueingebäude
 - Straßen und Wege
 - Lagerflächen, Parkflächen für Kfz
 - Straßen und Wege
 - landwirtschaftliche Intensivnutzung
 - Dünger- und Herbizidabsturz
 - Begründerkanten und zäune, Wällen, etc.
- Darüber hinaus sollte für die angestrebte Entwicklung und Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers sowie seines Umfeldes ein Uferstrandstreifen von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante beidseitig entlang des Fünfweihergabens freigehalten werden.

- Übersichtsplan ohne Maßstab**
-

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Niederzier A 20/1

»Neue Mitte Niederzier - Wohnbereich«

Beauftragte: Gemarkung Niederzier, Flur 13, 14 Gemarkung Oberzier, Flur 14

Maßstab 1 : 500

Planstand: 7. Juni 2010

Beauftragte: Gemarkung Niederzier, Flur 13, 14 Gemarkung Oberzier, Flur 14

Maßstab 1 : 500

Planstand: 7. Juni 2010

Beauftragte: Gemarkung Niederzier, Flur 13, 14 Gemarkung Oberzier, Flur 14

Maßstab 1 : 500

Planstand: 7. Juni 2010

Beauftragte: Gemarkung Niederzier, Flur 13, 14 Gemarkung Oberzier, Flur 14

Maßstab 1 : 500

Planstand: 7. Juni 2010

Beauftragte: Gemarkung Niederzier, Flur 13, 14 Gemarkung Oberzier, Flur 14

Maßstab 1 : 500

Planstand: 7. Juni 2010