



GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Niederzier C 27 "Erweiterung des AWO-Seniorenzentrum"



Textliche Festsetzungen

1 Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festgelegte Geländeoberfläche (§ 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.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Fläche Steinkauz (A 1):

Auf der Fläche A 1 ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10 oder Laubbäumengemäß Pflanzliste A im Abstand von mindestens 15 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind hierbei 12 Obstbäume oder 10 Laubbäume anzupflanzen. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-Kräuter Mischung (z.B. RSM 7.1.2) als Wildwiese/ Grünland herzustellen. Das Grünland darf nicht gedüngt werden. Es ist zu beweidern (vorzugsweise Rinder) oder 3x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd vor dem 01.06. eines jeden Jahres erfolgen muss.

Entlang der Außengrenze der Fläche A 1 ist eine geschnittene Weißdornhecke zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von 1,2 - 1,3 m zu begrenzen.

Die Anpflanzungen müssen vor Baubeginn erfolgen.

Die Anlage eines Spazierweges in der Fläche A 1 ist zulässig.

Pflanzliste A: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiese

(Flächenbedarf ca. 150 - 200m²/ Baum, Streuobstwiesen)

Pflanzgröße bei Obstbäumen 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm

Äpfel

Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Consels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	spät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Schöner aus Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Gravensteiner	spät
Roter und gelber Bellefleur	spät
Freiherr von berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Rheinischer Krummstiel	spät
Gelber Edelapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Roter Eisenapfel	spät

Fruchtreife

früh
früh
früh
mittelfrüh
mittel
mittel
mittelspät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät
spät

Birne

Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gute Graue	mittel
Gellerts Buttenbirne	mittel
Vereins Dachtensbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von charneux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame verté	spät
Boscs Flaschenbirne	spät
Bunte Julibirne	spät
Frühe aus Trevoix	spät
Neue Poiteau Nordhäuser Forellensbirne	spät
Stuttgarter Gelbhirte	spät

Fruchtreife

früh
mittelfrüh
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel
mittel

Subkirsche

Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzesskirsche	spät
Blütners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät

Fruchtreife

früh
mittel
spät
spät
spät
spät

Pflaume

FruchtreifeBühler	früh
Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancy mirabelle	mittel
Große grüne Renekode	mittel
Wangenheims Frühzwetsche	mittel
Graf Altenhans Renekode	mittel
Oullins Renekode	mittel
Ontario	mittel
Anna Späth	mittel

Laubbäume

Esche	mittel
Stilleiche	mittel
Linde	mittel
Ulm	mittel

b) Die Bauzeit muss außerhalb des Brutzeitraums des Steinkauz vom 01.03. bis 30.06. stattfinden.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche A2

Auf der Fläche A 2 ist eine dichte Bepflanzung in Form von Sträuchern und Bäumen aus einheimischen Gehölzen mit einer Regelbreite von mindestens 5,0 m gemäß Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume muss dabei mindestens 1/3 betragen. Die Anpflanzung muss vor Baubeginn erfolgen.

Pflanzliste B: Sträucher

leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/oxycantha
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste C: Bäume

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm bzw. Laubbäume II. Ordnung Hochstamm 3 x v., m. B 16-18

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus angustifolia
kleinblättrige Winterlinde	Tilia cordata

2 Hinweise:

Grundwasser:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Baugrundverhältnisse:

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.

Erdbeben:

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Monitoring:

Zur Absicherung und Erfolgskontrolle der Artenschutzmaßnahmen ist in den nächsten 5 Jahren ein Monitoring zum Brutbestand des Steinkauzes im Untersuchungsraum der Artenschutzprüfung durchzuführen und ggf. eine Nachbesserung der Maßnahmen erforderlich.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,35 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

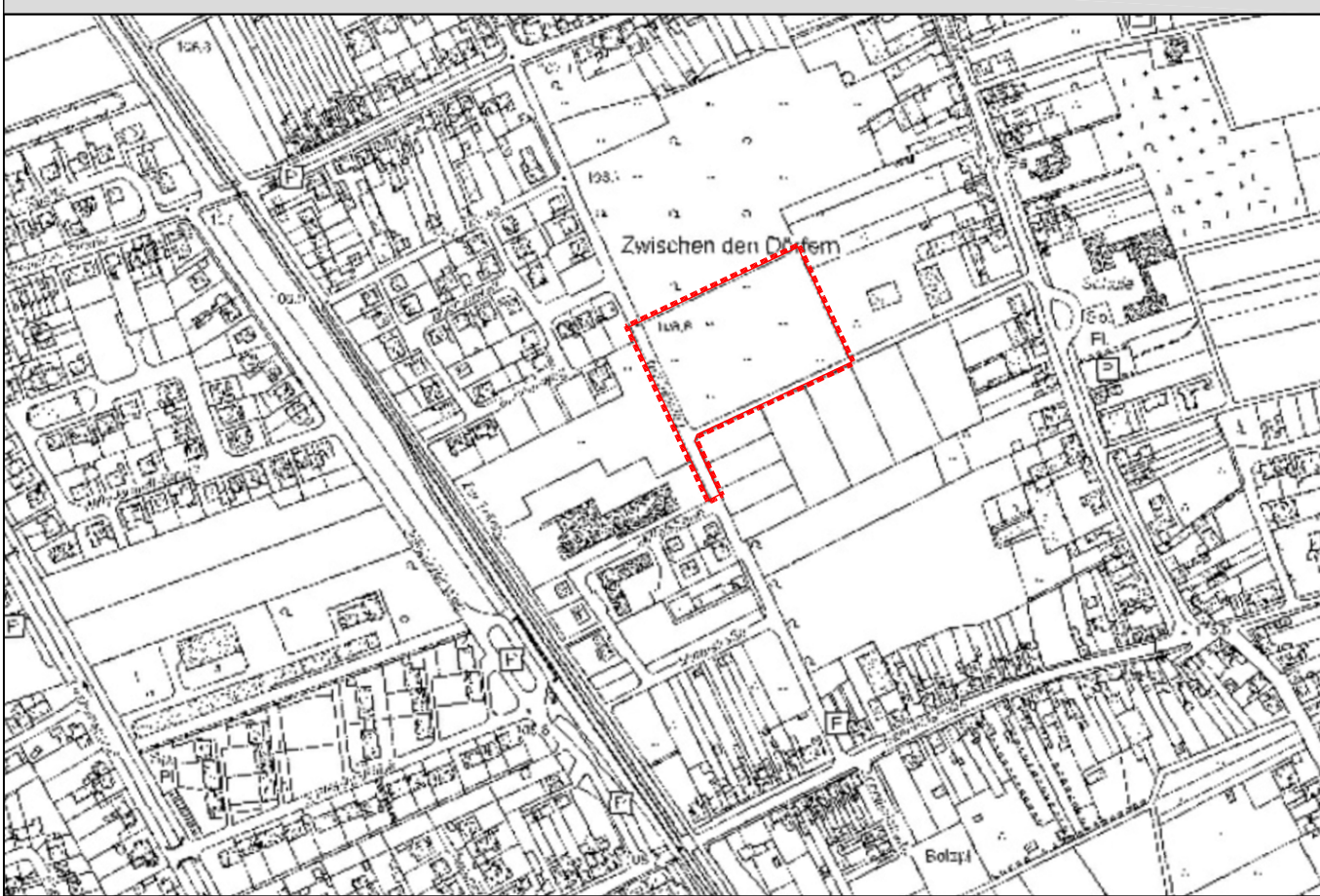
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5 Gebäude	Durchfahrt, Arkade	Flachdach (Dachform)	Anzahl der Vollgeschosse	Flurkarte	Flurstücksgrenze	Flurstücksnummer	vorh. Höhen	Zaun	topographische Linie	Parkplatz	Längenmaß	Parallelmaß	Winkelmäß
FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD
1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625	1625
65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38	65,38
5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°	90°

Übersicht

(ohne Maßstab)



GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Niederzier C27

"Erweiterung des AWO-Seniorenzentrum"

Z-NR.: PM-B-13-04-BP-01-00 MASSSTAB: 1 : 500 STAND: 26.08.2013

BEARBEITET: Sybrandi GEZEICHNET: Beckers