



SONSTIGE EINTRAGUNGEN	
---	Unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

BESTANDSANGABEN			
○	FLURSTÜCKSGRENZE	---	FLURGRENZE
□	GEBÄUDE	○	VORHANDENE BEPFLANZUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
BAUGRENZEN, BAUWEISE		
BAUGRENZEN	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
VERKEHRSFLÄCHEN		
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
F	FUSSWEG	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
GRÜNFLÄCHEN		
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN		
PARKANLAGE	SPIELPLATZ	
FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ		
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET, GRENZE DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETS - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN		
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN		
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
ANZUPFLANZENDE BÄUME - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND. TEKTONISCHE STÖRZONE - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
1.1 Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Auf die planerischen Festlegungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird hingewiesen. Pflanzenliste (diese Liste gilt auch für den Spielplatz):	
HOCHSTÄMME, 2xv., 100/125 cm Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Esche (Fraxinus excelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Stieleiche (Quercus robur) Vogelkirsche (Prunus avium)	STRÄUCHER, 2xv., 80/100 cm Blutahorn (Cornus sanguinea) Feldahorn (Acor campestris) Hasel (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Schlehe (Prunus spinosa)
1.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der jeweiligen privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird hingewiesen.	
2. Pflanzungen auf öffentlichen Flächen und Flächen gem. § 9 Abs. 1, 20 BauGB	
2.1 Pflanzenliste für Auengehölzplantagen: HOCHSTÄMME, 2xv., 100/125 cm Esche (Fraxinus excelsior) Stieleiche (Quercus robur) Schwarzalpe (Alnus glutinosa) 19 Bäume 3xv., 12-14 cm, sind in die Pflanzungen zu integrieren.	
STRÄUCHER, 2xv., 80/100 cm Blutahorn (Cornus sanguinea) Purpurweide (Salix purpurea) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)	
2.2 Straßenbäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Apfeldorn (Crataegus x lavallei), Stadtlinde (Tilia cordata "Greenspire"), Esche (Fraxinus angustifolia "Raywood"), Eberesche (Sorbus aucuparia "Edulis").	
2.3 Die von der Gemeinde durchzuführenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu verwirklichen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird hingewiesen.	
3. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 60% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken, Schotterrassen, sonstige wasserdurchlässige Materialien u.ä.	
4. Überschwemmungsgebiet Im Überschwemmungsgebiet des Ellebachs sind Veränderungen der Geländehöhen und -gestalt nicht zulässig. Der Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	
5. Tektonische Störzone Der Bereich innerhalb der tektonischen Störzone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE-SCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 12.04.2000 AUFGESTELLT.	DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM 01.02.2001 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT DER BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.
NIEDERZIER, DEN 27.09.2002	NIEDERZIER, DEN 27.09.2002
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 17.09.2001 BIS 19.10.2001 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDE-VERTRETUNG AM 03.07.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
NIEDERZIER, DEN 27.09.2002	NIEDERZIER, DEN 27.09.2002
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM 12.07.2002 ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 27.09.2002	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 12.07.2002 IN KRAFT GETRETEN.
NIEDERZIER, DEN 27.09.2002	NIEDERZIER, DEN 27.09.2002
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM 12.07.2002 ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 27.09.2002	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 12.07.2002 IN KRAFT GETRETEN.
NIEDERZIER, DEN 27.09.2002	NIEDERZIER, DEN 27.09.2002
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM 12.07.2002 ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 27.09.2002	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 12.07.2002 IN KRAFT GETRETEN.
NIEDERZIER, DEN 27.09.2002	NIEDERZIER, DEN 27.09.2002
BÜRGERMEISTER	BÜRGERMEISTER

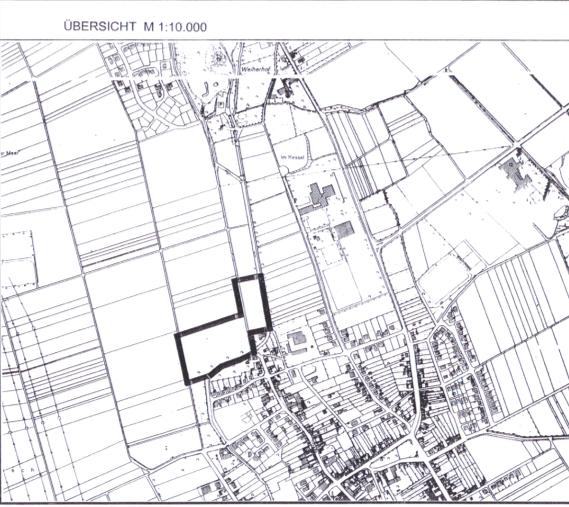
PER REGIERUNGSPRÄSIDENT

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBER-EINSTIMMT.
PLANUNGSBÜRO BAVA J DIPL.-ING. ARCHITEKT TEL. 0241/874404 · FAX 0241/874438 52072 AACHEN MUFFETER WEG 30 DEN
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHEINIGT.	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
..... DEN DEN

RECHTSGRUNDLAGEN
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVER- ORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZV 90) VOM 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAUO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218) §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 668) VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224) WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNT- MACHUNG VOM 26.06.1995 (GV NW S. 925) IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG.

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

GEMEINDE NIEDERZIER BEBAUUNGSPLAN NR. B 15 M 1:1.000



6. Festgelegte Geländeoberfläche Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.
7. Ausnahmen gem. § 31 BauGB Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie z.B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen max. um 2,0 m überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Auf §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder -befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02426/7684 oder 7491, Fax 02425/7584 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten; die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

KENNZEICHNUNGEN

Das Plangebiet liegt im Auebereich. 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 des Baugrunds", der DIN 18195 "Bauwerksabichtungen" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Tagebaus. Prognoseberechnungen der zu erwartenden Geräuschmissionen haben ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit von 40 dB(A) überschritten werden kann. Es können Geräuschpegelwerte bis 45 dB(A) auftreten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage in Niederzier-Hambach.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Dachform, Dachneigung:
Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen, die Dachneigung von Dachgauben beträgt jedoch mindestens 15°.

Drempelhöhe:
Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 75 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.