



PLANENTWURF UND BEARBEITUNG: VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maasfrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 94347 0 ORT: Erkelenz DATUM:	DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM	DER RAT DER GEMEINDE NIEDERZIER HAT AM BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.	DER RAT DER GEMEINDE NIEDERZIER HAT DIESEN PLAN AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
	NIEDERZIER, DEN	NIEDERZIER, DEN	NIEDERZIER, DEN	
	DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER	
DER RAT DER GEMEINDE NIEDERZIER HAT AM BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.	MIT SCHREIBEN VOM WURDEN GEM. § 4 BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.	DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
NIEDERZIER, DEN	NIEDERZIER, DEN	NIEDERZIER, DEN	NIEDERZIER, DEN	NIEDERZIER, DEN
DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER

Textliche Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Betriebsarten nach Abstandserlass
Die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklasse IV nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass von diesen Anlagen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Nachbarschaft - insbesondere die nächstgelegene Wohnbebauung - ausgehen.
1.2 Wohnungen
Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen beim Auftreten von Außengeräuschen in den Schlafräumen nachts der Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten als Außengeräuschen auszugehen: tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.
1.3 Vergnügungsstätten
Im Gewerbegebiet sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.4 Einzelhandel
Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Handwerksbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² je Betrieb zum Verkauf an Letztverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen und die Höhen baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets ist die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, gemessen am höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Grundstück, von der aus das Grundstück erschlossen wird. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die in der öffentlichen Grünfläche bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Innerhalb der mit FB 1a und FB 1b gekennzeichneten Flächen sind niedrigwachsende Sträucher (z.B. Hagebutte/ Rosenstrauchgewächse - *Rosa spec.*, Weiß-/Rotdorn - *Crataegus spec.* oder Hartriegelgewächse - *Cornus spec.*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit FB 1b gekennzeichneten können zudem höhere Sträucher oder Bäume angepflanzt werden.

4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Das Fällen von Bäumen und das Roden von Flächen in der als FB 2 gekennzeichneten Fläche sind nur zur Erstellung von Zufahrten zu Betriebsflächen zulässig und auf ein Minimum zu begrenzen. Entfallende Bäume und Flächen müssen im Verhältnis 1:1 angrenzend an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem eigenen Grundstück ersetzt werden.

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lichtquellen im Plangebiet müssen so errichtet und betrieben werden, dass die als „Öffentliche Grünfläche“ gekennzeichnete Fläche nicht direkt beleuchtet wird.

6 Hinweise
6.1 Grundwasser
Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserbeeinflussungen 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. 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.

6.2 Bodendenkmalschutz
Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.

6.3 Erdbeben
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

Übersicht (ohne Maßstab)

Legende:

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

WR	REINES WOHNGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET
MK	KERNGEBIET
GE	GEWERBEGEBIET
SO	SONDERGEBIET

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE "BIOTOPVERNETZUNG" § 9 (1) NR. 15 BAUGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	DAUERKLEINGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUGB

	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR WALD

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB
--	--

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

FB 1-3	FLÄCHENBEPFLANZUNG
	ERHALTUNG VON BÄUMEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, SCHUTZBEREICHE LEITUNGEN OBER- UND UNTERIRDISCH § 9 (1) NR.24 BAUGB
	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
	NATURDENKMAL
	UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG § 9 (1) NR.13 BAUGB

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN:

	ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
	ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
--	--

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE

STELLPLÄTZE

	STELLPLÄTZE
	GARAGEN
	GEH-FAHR- U. LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VERSORGUNGSTRÄGER § 9 (1) NR. 21 BAUGB
	DURCHGANG, DURCHFART, ARKADE, AUSKRAGUNG

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
	DURCHFART, ARKADE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
	TRAFOSTATION
	SCHALTKASTEN
	TELEFONHÄUSCHEN
	STRASSENLATERNE
	ANSCHLAGSÄULE
	MAST
	HÖHENANGABE IN M. Ü. NN
	ZAUN

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan B20

"Weitere östliche Erweiterung des Gewerbegebiets Forstweg"

1. Änderung

Z-NR.: PM-E-11-11-BP-01-01	MASSTAB: 1 : 1.000	DATUM: 07.03.2014
BEARBEITET: Sybrandi	GEZEICHNET: Nowak	GEPRÜFT: