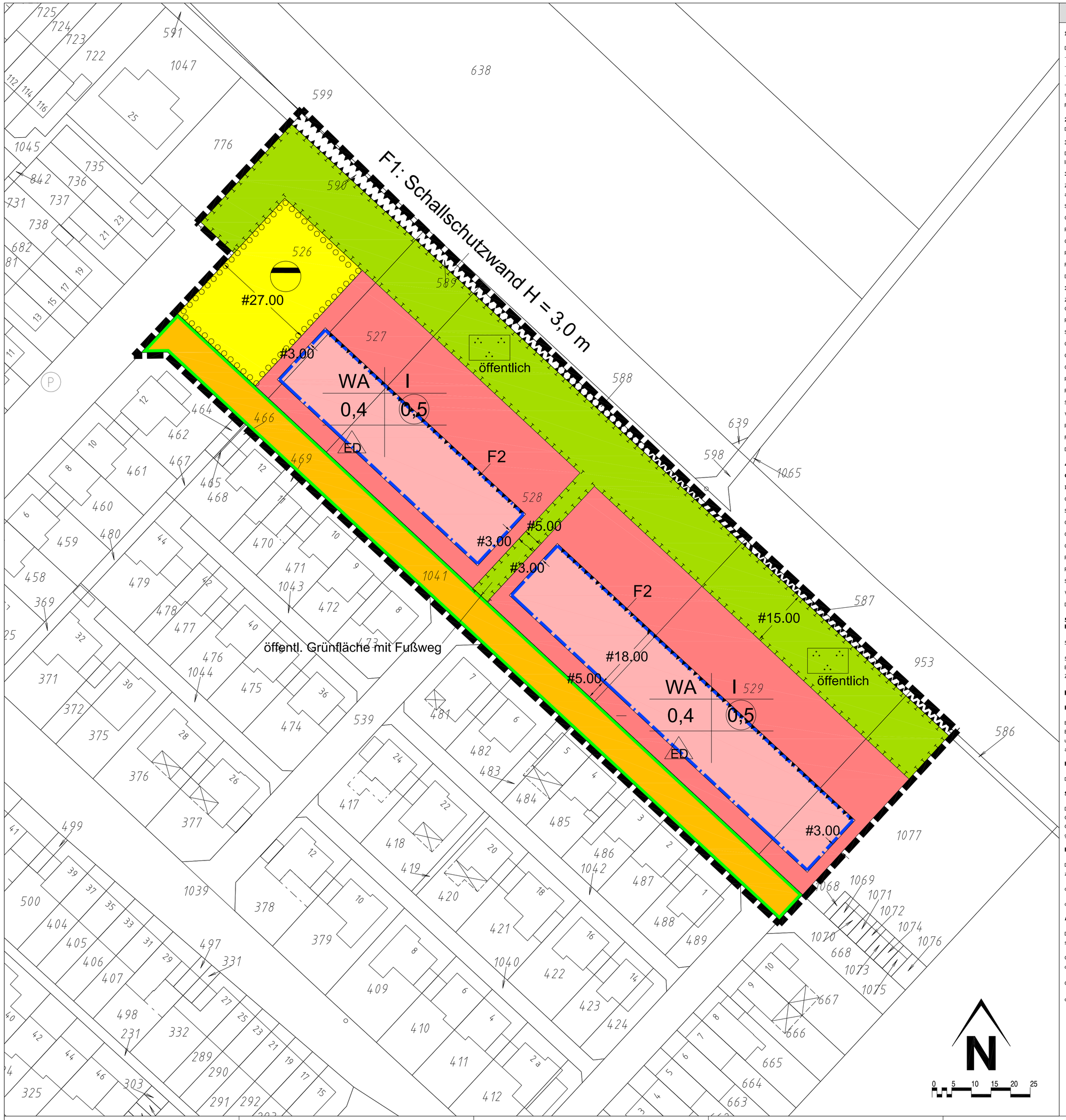
GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. D2 (16. Änderung) "Steinacker" Ortschaft Ellen

- Entwurf -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Flächen

2. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswaser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist in das Rückhaltebecken einzuleiten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 0 BauGB

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3.1 Bodenständige geschnittene Hecke innerhalb der Grünfläche

Zwischen den Grenzen der Gärten und dem Fußweg ist eine 1-reihige, geschnittene Hecke aus bodenständigen Sträuchern auf öffentlicher Grünfläche anzulegen. Die Fläche ist gleichzeitig als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt.

STRÄUCHER

Crataegus monogyna - Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Carpinus betulus - Hainbuche

Pflanzqualität

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:Sträucher: 2xv., 80 /100 cm

Die Hecke ist einreihig mit 3 bis 5 Stück je lfd. Meter zu pflanzen. Sie sollte eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

3.2 Ergänzung der Gehölzpflanzung innerhalb der Grünfläche

Zwischen der vorhandenen Gehölzpflanzung und dem Fußweg ist eine mehrreihige, Gehölzpflanzung aus bodenständigen Sträuchern auf öffentlicher Grünfläche anzulegen. Die Fläche ist gleichzeitig als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt. Die vorhandene Baumreihe ist zu erhalten.

Pflanzenliste 2

STRÄUCHER

Corylus avellana - Hasel

Cornus sanguinea - Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundsrose

Salix caprea - Salweide

Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzqualität

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:Sträucher: 2xv., 80 /100 cm

Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, so dass 1 Pflanze auf 2,25 m² kommt.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Gehölzpflanzung innerhalb der Entsorgungsfläche

Innerhalb der Einzäunung der Entsorgungsfläche ist eine einreihige freiwachsende

Gehölzpflanzung anzulegen.

STRÄUCHER

Corylus avellana - Hasel

Cornus sanguinea - Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundsrose

Salix caprea - Salweide

Viburnum opulus - Wasserschneeball

Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Die oben stehende Pflanzenauswahlliste ist verbindlich.

5. Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Im Bereich der Fläche 1 ist eine Schallschutzwand mit der Höhe H = 3,0 m zu errichten.

5.2 Im Bereich der Fläche 2 ist im Obergeschoss ein Bauschalldämmaß von Rw=35 dB erforderlich. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen. An zum Schlafen bestimmten Räumen im Obergeschoss entlang der Fläche 2 sind Zwangsbelüftungen vorzusehen,

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren sind, Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Erdbeben

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3

Sümpfungen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich braunkohlenabbaubedingter, großflächiger Sümpfungsmaßnahmen. In der Folge kann es zu Grundwasserabsenkungen und Druckentspannungen der Grundwasserleiter kommen, die zu Bodenbewegungen führen können. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam sein. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen wird es zu einem grundwasserwiederanstieg kommen.

Baufeldräumung

Das Freimachen des Baufeldes inkl. der benötigten Arbeitsräumen ist nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Dazu zählen:

o Rodung betroffener Gehölze

o Abschieben der Krautschicht/Grasnarbe

Ausgleich

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft findet durch Abbuchung von 21.921 Ökopunkteinheiten vom Ökokonto der Gemeinde Niederzier statt. Der Ausgleich wird auf folgenden Flächen umgesetzt:

Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 7, Parz. 10
ca. 2.307 m²

Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 7, Parz. 9 (tw.), 10 (tw.)

ca. 3.173 m²

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,7 — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Abwasser

6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011(GV. NRW. S.685.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S.729).

Legende Vermesserangaben / Bemaßung

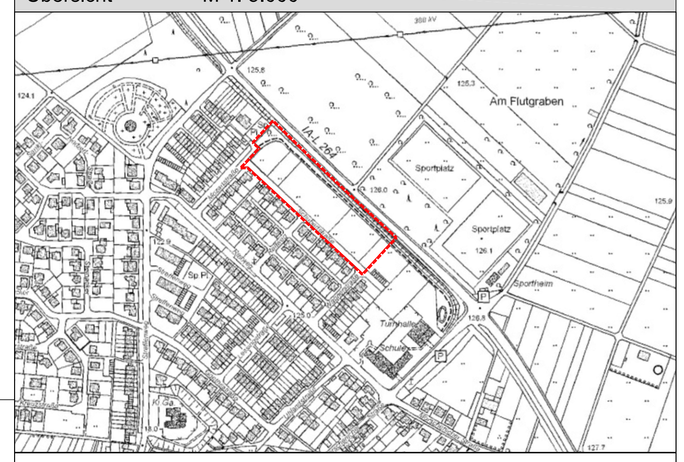
S	Gebäude		Trafostation
	Durchfahrt, Arkade		Schaltkasten
FD	Flachdach (Dachform)		Strassenlaterne
II	Anzahl der Vollgeschosse		Mast
	Flurkarte		Mauer
	Flurstücksgrenze		Böschung
1625	Flurstücksnummer		Baum
65,38	vorh. Höhen		Kanaldeckel
	Zaun		Strasseneinlauf
	topographische Linie		Beschilderung
P	Parkplatz		Hydrant

4.998 Längenmaß

#5.00 Parallelmaß

60° Winkelmaß

Übersicht M 1: 5.000


Am Flutgraben
Sportplatz
Sportplatz
Sportheim
Tennisanlage
Schule
Kirche
Rathaus
Bw P
Bw P
Bw P