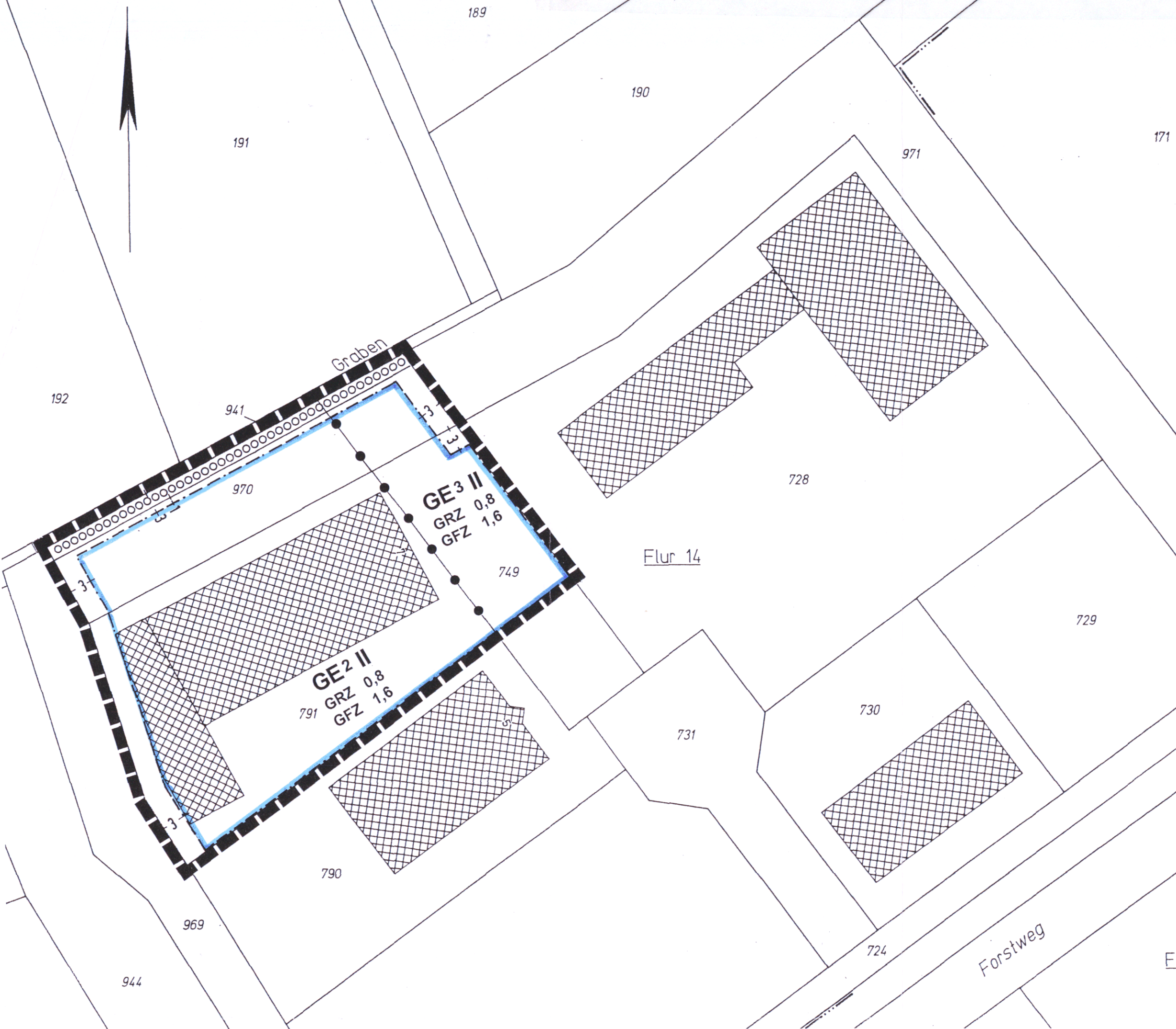




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN																	
1.	Nutzungsregelungen im Gewerbegebiet																
1.1	Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert: In dem als GE2 gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Betriebsarten der Abstandsklasse VI können nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandsformdenis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebiets zulässig sind. In dem als GE3 gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Betriebsarten der Abstandsklasse V können nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandsformdenis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebiets zulässig sind.																
1.2	Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist die Errichtung von wassergefährdenden Großanlagen wie z.B. Tankstellen, Autowaschanlagen und chemischen Reinigungen nicht zulässig.																
1.3	Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.																
1.4	Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 1 ausnahmsweise zulässigen Anlagen - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - allgemein zulässig.																
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens Großflächige Metalleindeckungen (Blei, Kupfer, Zink) als äußere Dachhaut sind unzulässig.																
3.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen																
3.1	Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 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. Die in der Anlage zur Begründung dargestellten Pflanzschemata dienen der Orientierung.																
3.2	Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden: <table><tr><td>BÄUME</td><td>STRÄUCHER</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Corylus avellana</td></tr><tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Crataegus monogyna</td></tr><tr><td>Quercus petraea</td><td>Prunus spinosa</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Rosa canina</td></tr><tr><td>Populus tremula</td><td>Salix caprea</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Viburnum opulus</td></tr><tr><td></td><td>Gew. Schneeball</td></tr></table> Mindestanforderungen an die Pflanzqualität: Bäume: 2 x verpflanzt, 100-125 cm Sträucher: 2 x verpflanzt, 80-100 cm	BÄUME	STRÄUCHER	Carpinus betulus	Corylus avellana	Fagus sylvatica	Crataegus monogyna	Quercus petraea	Prunus spinosa	Quercus robur	Rosa canina	Populus tremula	Salix caprea	Tilia cordata	Viburnum opulus		Gew. Schneeball
BÄUME	STRÄUCHER																
Carpinus betulus	Corylus avellana																
Fagus sylvatica	Crataegus monogyna																
Quercus petraea	Prunus spinosa																
Quercus robur	Rosa canina																
Populus tremula	Salix caprea																
Tilia cordata	Viburnum opulus																
	Gew. Schneeball																

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GE	GEWERBEGEBIET - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
BAUGRENZEN	
	BAUGRENZEN
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

BESTANDSANGABEN		
	FLURSTÜCKSGRENZE	FLURGRENZE
	GEBÄUDE	

RECHTSGRUNDLAGEN	
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)	
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLAN-INHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZV 90) VOM 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)	
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBBAUORDNUNG - BAUNO 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.666)	
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 BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1995 (GV NW S. 925)	
IN DER BEI ERLOSS DIESER SATZUNG JEWELIS GELTENDEN FASSUNG.	

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS: PLANUNGSBÜRO BAVAJ DIPL.-ING. ARCHITEKT TEL. 0241/874404 · FAX 0241/874438 52072 AACHEN MUFFETER WEG 30	ES WIRD BESCHIEINIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT. DEN 25.10.2000 Dipl. Ing. J. Amrosy Off. best. Vermessungsingenieur
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHIEINIGT. DEN 25.10.2000 Dipl. Ing. J. Amrosy Off. best. Vermessungsingenieur	ES WIRD BESCHIEINIGT, DASS DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST. DEN 25.10.2000 Dipl. Ing. J. Amrosy Off. best. Vermessungsingenieur

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE-SCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 25.08.1999 AUFGESTELLT. NIEDERZIER, DEN 25.10.2000 BÜRGERMEISTER	DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT DER BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOSS DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB. NIEDERZIER, DEN BÜRGERMEISTER
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. NIEDERZIER, DEN BÜRGERMEISTER	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDE-VERTRETUNG AM 22.09.2000 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. NIEDERZIER, DEN 25.10.2000 BÜRGERMEISTER
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM AZ.: DER REGIERUNGSPRÄSIDENT	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 13.10.2000 IN KRAFT GETRETEN. NIEDERZIER, DEN 25.10.2000 BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Fortsetzung	
3.3	Die Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets 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. Die außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens in dem auf den Beginn der planerischen Rechtsverbindlichkeit folgenden Jahr durch die Gemeinde Niederzier durchgeführt.
3.4	Die vorhandene 1-reihige Strauchpflanzung ist zu erhalten.
3.5	Als Vorbeugemaßnahme zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraums und einzelner Landschaftsfaktoren ist zu beachten: Schutz des Oberbodens Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben und auf Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen mit Mulchmaterial abgedeckt werden. Schutz der Vegetationsflächen Verwiesen wird auf die DIN-Vorschrift 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
4.	Festgelegte Geländeoberfläche Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinfahrt des Baugrundstücks erfolgt, gemessen in Gebäudemitte auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

KENNZEICHNUNGEN	
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).	
Das Plangebiet liegt im Auebereich. 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 "Bauwerksabdichtungen" und der DIN 18195 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu beachten.	
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Tagebaus. Bei entsprechender Witterung können kurzzeitig höhere Staubimmissionen auftreten, wenn auch die Immissionswerte der TA Luft zu meist deutlich unterschritten werden. Zudem können Geräuschpegelwerte bis 50 dB(A) auftreten.	
Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, Nideggen, Tel. 02425/7684 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.	

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

GEMEINDE NIEDERZIER BEBAUUNGSPLAN NR. B 9 6. ÄNDERUNG M 1 : 500

