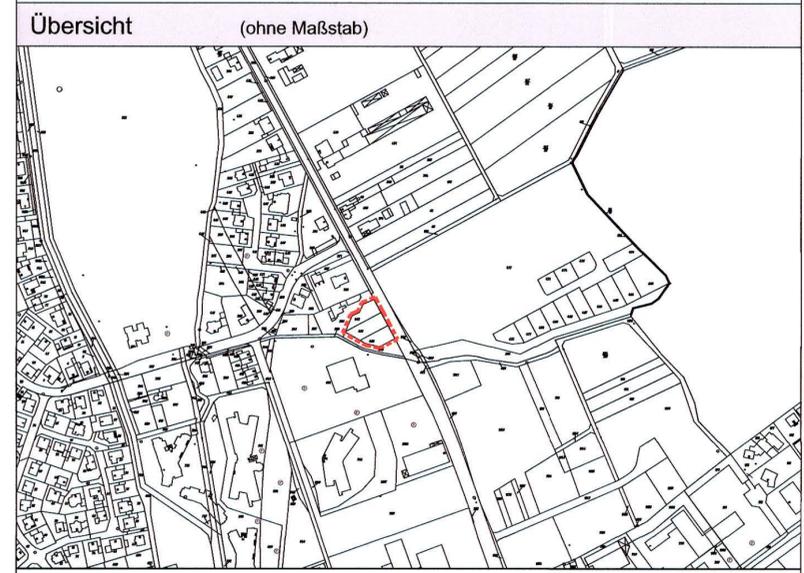


Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen	
<p>1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)</p> <p>1.1 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)</p> <p>Die Traufhöhe baulicher Anlagen im Änderungsbereich darf den Bezugspunkt (BP) um bis zu 7 m überschreiten.</p> <p>Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand).</p> <p>1.2 Firsthöhe (§ 18 BauNVO)</p> <p>Abweichend von Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ darf die Firsthöhe baulicher Anlagen im Änderungsbereich den Bezugspunkt (BP) um maximal 11 m überschreiten.</p> <p>Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.</p> <p>2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)</p> <p>Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)</p> <p>Im Änderungsbereich sind abweichend von Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ Stellplätze, die keine Garagen oder Carports sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Im Änderungsbereich wird die Zahl der je Gebäude maximal zulässigen Wohnungen (Wohnheiten) abweichend von Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ nicht beschränkt.</p> <p>4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 BauO NRW)</p> <p>Dachgauben</p> <p>Im Änderungsbereich sind Dachgauben abweichend von Nr. 3 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ zulässig.</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs, in dem der seismisch aktive Rurrand-Sprung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angetroffen werden kann.</p> <p>2. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.</p> <p>3. Das Plangebiet ist aufgrund von Sumpfungsmaßnahmen von einer Grundwasserabsenkung betroffen. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen kann es zu einem Grundwasserwiederanstieg und infolgedessen zu ungleichmäßigen Bodenbewegungen kommen.</p> <p>Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans A 20-1 „Neue Mitte Niederzier - Wohnbereich“ bleiben erhalten.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p>	<p>Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>0,4 Grundflächenzahl 0,7 Geschossflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</p> <p>o Offene Bauweise Baugrenze</p>	
<p>3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Im Änderungsbereich wird die Zahl der je Gebäude maximal zulässigen Wohnungen (Wohnheiten) abweichend von Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ nicht beschränkt.</p>	<p>4. Sonstige Planzeichen</p> <p>Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB</p> <p>Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p> <p>z.B. LPB III Lärmpegelbereich, hier Stufe III (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6 des Ursprungsplans)</p> <p>Abgrenzung der Lärmpegelbereiche</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p>	

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung	
5 Gebäude	Trafostation
FD Durchfahrt, Arkade	Schattkasten
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
4,928 Längenmaß	5,00 Parallelmaß
	Winkelmaß



<p>Entwurf</p> <p>VDH VDH PROJEKT MANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdmh.de</p>	<p>1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 06.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>6.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 06.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>6.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 30.1.2012 aufgefordert, bis zum 20.1.2012 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>6.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung/Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>6.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom erstellt.</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 10.8.2012 ersichtlich bekannt gemacht.</p> <p>6.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ersichtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 10.8.2012 vom 20.1.2012 bis zum 20.1.2012 öffentlich ausgelegt.</p> <p>6.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am 6.12.2012 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>6.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 27.12.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>27.12.2012 (HEUSER) Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

Rechtsgrundlage		
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 - Landesbauordnung (BauO 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).</p>		
<p>GEMEINDE NIEDERZIER Bebauungsplan Niederzier A 20/1 2. Änderung "Neue Mitte Niederzier - Wohnbereich"</p>	<p>Z-NR.: PM-B-12-39-BP-01-00 BEARBEITET: Gehm</p>	<p>MASSSTAB: 1 : 500 GEZEICHNET: Nowak STAND: 16.10.2012</p>