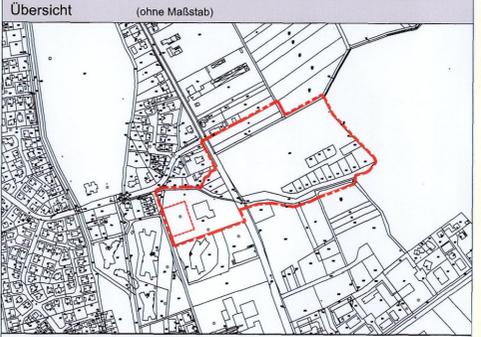




Textliche Festsetzungen
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)
1.1 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe baulicher Anlagen im Teilbereich 2 darf den Bezugspunkt (BP) um bis zu 9,10 m überschreiten.
Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (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).
1.2 Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
Abweichend von Nr.2.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - 'Neue Mitte Niederzier' darf die Firsthöhe baulicher Anlagen im Teilbereich 2 den Bezugspunkt (BP) um maximal 12 m überschreiten.
Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.
2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)
Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Im Teilbereich 2 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.
3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Teilbereich 2 wird die Zahl der je Gebäude maximal zulässigen Wohnungen (Wohneinheiten) abweichend von Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - 'Neue Mitte Niederzier' nicht beschränkt.
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 4 BauO NRW)
Dachneigung
Im Teilbereich 2 ist es abweichend von Nr. 2 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - 'Neue Mitte Niederzier' zulässig, bei Putzflächen die Firstseite straßenseitig anzuordnen.
Festgelegte Geländeoberfläche
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans A 20-1 'Neue Mitte Niederzier - Wohnbereich' bleiben erhalten.

Zeichnerische Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Sonstige Planzeichen
Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des städtischen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
Grenze des städtischen Geltungsbereiches der Teilbereiche 2 des Bebauungsplanes

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung
Gebäude
Durchfahrt, Arkade
Flachdach (Dachform)
Flurkarte
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
vorr. Höhen
Zaun
topographische Linie
Parkplatz
Längsmasstab
Parallelmast
Winkelmaß
Trafostation
Schaltkasten
Strassenlaterne
Mast
Mauer
Böschung
Baum
Kanaldeckel
Strassenkühlfass
Beschädigung
Hydrant



Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 29.08.2004 (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).
Planzonenverordnung (PlanZO) 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. 682).
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).

Administrative table with 13 columns containing dates, signatures, and official stamps of various municipal departments and the planning authority.