

### Verfahren

**Planunterlagen:**  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanV 90.

den

Kreis Düren, Der Landrat | Vermessungs- und Katasteramt  
oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ObVI)

**1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Bau- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Niederzier hat am 9.10.2010 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplans B 9 "Gewerbegebiet Forstweg" aufzustellen. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.1.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Niederzier, den 24.3.2011  
Der Bürgermeister  
Schmitz

**2. Beschluss zur Offenlage:**  
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 9.10.2010 nach § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans B 9 "Gewerbegebiet Forstweg" für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Der Beschluss zur Offenlage ist am 14.1.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Niederzier, den 24.3.2011  
Der Bürgermeister  
Schmitz

**3. Offenlage:**  
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans B 9 "Gewerbegebiet Forstweg" hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 14.1.2011 bis einschließlich 12.2.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Niederzier, den 24.3.2011  
Der Bürgermeister  
Schmitz

**4. Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 23.2.2011 nach § 10 (1) BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans B 9 "Gewerbegebiet Forstweg" mit seinen Anlagen als Satzung beschlossen.  
Niederzier, den 24.3.2011  
Der Bürgermeister  
Schmitz

**5. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft:**  
Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans B 9 "Gewerbegebiet Forstweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 2.4.2011 bekannt gemacht worden.  
Damit ist die 8. Änderung des Bebauungsplans B 9 rechtskräftig.  
Niederzier, den 2.4.2011  
Der Bürgermeister  
Heuser (Bürgermeister)

### Erklärung der Planzeichen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - GRZ Grundflächenzahl
  - ... II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
  - Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 (4) BauNVO
- Erläuternde Planzeichen**
- Bemaßungen

### Textliche Festsetzungen (vgl. auch 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans)

- 1 Nutzungsregelungen im Gewerbegebiet**
- 1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert: In dem als GE gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
- Betriebsarten der Abstandsklasse VII können nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- In dem als GE2 gegliederten Teil des Gewerbegebietes 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 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.
- In dem als GE3 gegliederten Teil des Gewerbegebietes 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 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 (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 (6) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.

### Maßnahmen zum Schutz des Bodens

- 2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**  
Großflächige Metalleindeckungen (Blei, Kupfer, Zink) als äußere Dachhaut sind unzulässig.
- 3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ihrer funktionsgerechten Entwicklung dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist Ersatz mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen. 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.
- Es sind nur Gehölze der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:
- | BÄUME                         | STRÄUCHER                                |
|-------------------------------|--|
| Carpinus betulus, Hainbuche   | Corylus avellana, Hasel                  |
| Fagus sylvatica, Rotbuche     | Crataegus monogyna, Weißdorn             |
| Quercus petraea, Traubeneiche | Prunus spinosa, Schlehe                  |
| Quercus robur, Stieleiche     | Rosa canina, Hundsrose                   |
| Populus tremula, Espe         | Salix caprea, Salweide                   |
| Tilia cordata, Winterlinde    | Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball |
- Mindestanforderungen an die Pflanzqualität:  
Bäume: 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm    Sträucher: 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm.
- Bei Baumaßnahmen sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Vegetation zu vermeiden und folgende Vorbeugemaßnahmen durchzuführen:
- 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, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Die Ablagerung von Baumaterialien und Betriebsstoffen sowie das Befahren des Kronenbereichs bzw. der zur Erhaltung festgesetzten Flächen mit Baumaschinen ist nicht zulässig. Weiterhin nicht zulässig ist der Auftrag von Bodenmaterialien bzw. der Abtrag von Oberboden im Wurzelbereich.
- 4 Externe Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**  
Der durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren innerhalb der Kompensationsfläche Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 7, Flurstück 10 auszugleichen. Auszugleichen ist der Verlust von Gehölzen auf 340m².
- 5 Festgelegte Geländeoberfläche**  
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen in Gebäudemitte auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

### Hinweise (vgl. auch 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans)

- Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind ggf. Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.
- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone III (DIN 4149).
- Das Plangebiet liegt im Auebereich. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind ggf. 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 Staubbimmissionen auftreten, wenn auch die Immissionswerte der TA Luft zumeist 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, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, 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.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) nach der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58; BGBl. III 213-1-6)

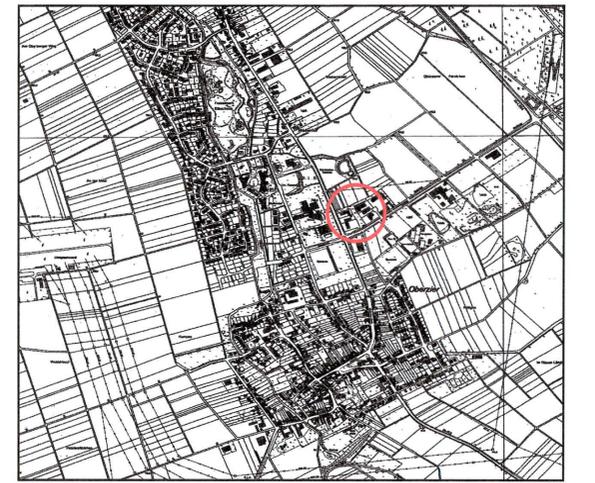
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),

jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gültigen Fassung.

**GEMEINDE NIEDERZIER**  
Bebauungsplan Nr. B 9 "Gewerbegebiet Forstweg"  
8. Änderung  
in der Ortschaft Oberzier

Übersichtskarte Niederzier / Oberzier (ohne Maßstab) mit markiertem Planbereich



Verfahrensstand:  
Satzungsplan

0 10 20 30 40 50  
Maßstab 1 : 500