

Erklärung der Planzeichen

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO

BAUWEISE UND DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN

- Bemaßungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:
- 1. Wohngebäude,
 - 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 4. sonstige Gewerbebetriebe.

In Anwendung des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberkante ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Daher sind ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich (siehe Hinweis zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen).

Hinweise

1. Seismologie

Die Ortschaft Huchem-Stammeln liegt in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

2. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberkante ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die RWGE Power AG verweist darauf, dass die Bodenschichten erfahrungsgemäß auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bei der Bauwerksgründung sind daher ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" sowie der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" besonders zu beachten.

Das Plangebiet liegt des Weiteren im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe (d. h. < 2 m) der Geländeoberkante an und kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Nach Beendigung des Tagebaus werden die ursprünglichen Grundwasserhöhen wieder erreicht. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu beachten. Die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten.

Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Es darf keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

3. Bodendenkmalpflege (§§ 15 und 16 DSchG NW)

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind 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 unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Außenstelle vier Wochen vorher zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) nach der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

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 Zietpunkt der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gültigen Fassung.



GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. C 8 "Rosental"
2. Änderung
in der Ortschaft Huchem-Stammeln

Übersichtskarte Huchem-Stammeln (Maßstab ca. 1 : 10.000) mit eingezeichnetem Plangebiet



Verfahrensstand:
Entwurf zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB



Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS)
im Kreis Düren mbH
Marienstraße 15
Tel.: 0 24 21 / 4885 - 0
http://www.gws-dueren.de

52351 Düren
Maßstab 1 : 500



Verfahren

Planunterlagen:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

, den

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

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Niederzier hat am 19.05.2009 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans C 8 "Rosental" aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederzier, den 06. Nov. 2009
Der Bürgermeister

i. A. 
Flatten

4. Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 07.10.2009 nach § 10 (1) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans C 8 "Rosental" mit seinen Anlagen als Satzung beschlossen.

Niederzier, den 06. Nov. 2009
Der Bürgermeister

i. A. 
Flatten

2. Änderung
des Bebauungsplans

Bebauungsplan Niederzier C 8
"Rosental"

Zum Rosental

2. Beschluss zur Offenlage:

Bau- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 nach § 3 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans C 8 "Rosental" für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Beschluss zur Offenlage ist am 14.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederzier, den 06. Nov. 2009
Der Bürgermeister

i. A. 
Flatten

5. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft:

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans C 8 "Rosental" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.10.2009 bekannt gemacht worden.

Damit ist die 2. Änderung des Bebauungsplans C 8 rechtskräftig.

Niederzier, den 06. Nov. 2009
Der Bürgermeister

i. A. 
Heuser (Bürgermeister)
(Flatten)
Amtsrat