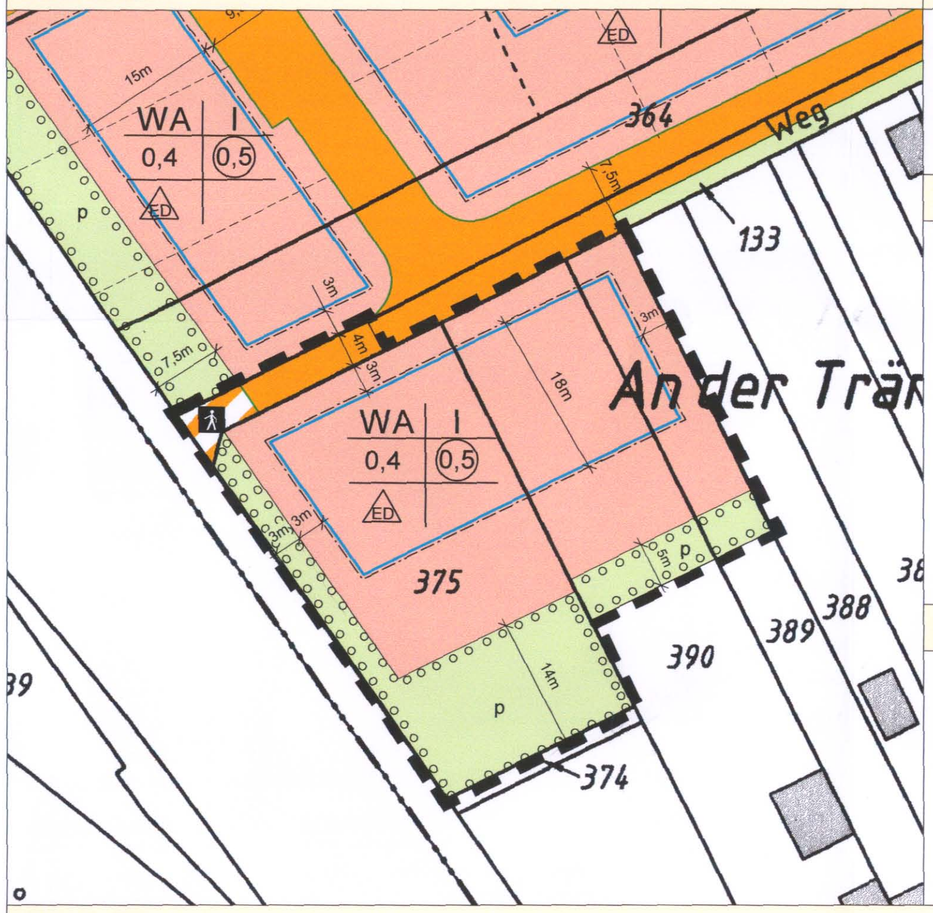
Planbild



Hinweis

1. Bodendenkmalpflege:
Bei 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 von Erdarbeiten ist die Außenstelle vier Wochen vorher zu benachrichtigen.

Textliche Festsetzungen

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

a) Schutz vor Grundwasser:
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerkabdichtungen" zu beachten.

b) Baugrundverhältnisse:
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I - S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I - S. 1818)

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I - S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I - S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I - S. 58; BGBl. III 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000

Verfahren

Plangrundlage:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

Düren, den

Kreis Düren, Vermessungs- und Katasteramt

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 22.06.2006 aufgrund von § 1 (3) BauGB nach § 2 (1) BauGB beschlossen, die vereinfachte, 3. Änderung des Bebauungsplans C 24 aufzustellen.

Niederzier, den 28. Nov. 2006
Gemeinde Niederzier
Der Bürgermeister:
J.V.:
(Heuser)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
Der vom Rat der Gemeinde Niederzier am 22.06.2006 nach § 2 (1) BauGB gefasste Aufstellungsbeschluss zur vereinfachten, 3. Änderung des Bebauungsplans C 24 ist am 07.07.2006 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier bekanntgemacht worden.

Niederzier, den 28. Nov. 2006
Gemeinde Niederzier
Der Bürgermeister:
J.V.:
(Heuser)

Öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 10.07.2006 bis einschließlich 11.08.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Niederzier, den 28. Nov. 2006
Gemeinde Niederzier
Der Bürgermeister:
J.V.:
(Heuser)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 14.09.2006 nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan mit seiner Begründung als Satzung beschlossen.

Niederzier, den 28. Nov. 2006
Gemeinde Niederzier
Der Bürgermeister:
J.V.:
(Heuser)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:
Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 (3) BauGB am 24. Nov. 2006 bekanntgemacht worden..

Niederzier, den 28. Nov. 2006
Gemeinde Niederzier
Der Bürgermeister:
J.V.:
(Heuser)

Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO
- (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen (mit Straßenbegrenzungslinie)
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußweg

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- p — private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vereinfachten, 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 4,0m — Bemaßung von Abständen
- 133 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

Gemeinde Niederzier

Bebauungsplan C 24 Mittelstraße (Süd/West) in Huchem-Stammeln vereinfachte, 3. Änderung

Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.

Planerarbeitung:
GWS Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS) im Kreis Düren mbH
Marienstraße 15 52351 Düren
Tel.: 0 24 21 / 4885 - 0 http://www.gws-dueren.de

10 m
Maßstab 1 : 500