



Textliche Festsetzungen

Geänderte Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§§ 1 und 4 BauNVO)
 Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Festgelegte Geländeoberfläche (§ 18 BauNVO)
 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.

Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
 Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf im Änderungsbereich der 4. Änderung 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).

Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
 Abweichend von Nr.2.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ darf die Firsthöhe baulicher Anlagen im Bereich der 4. Änderung den Bezugspunkt (BP) um maximal 12 m überschreiten.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Stellplätze und Garagen
 Im Änderungsbereich der 4. Änderung sind abweichend von 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Carports zählen zu Garagen. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auch außerhalb der oben angeführten Flächen zulässig.

Nebenanlagen
 Nebenanlagen sind abweichend von den Festsetzungen unter 3.3 und 3.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ im Bereich der 4. Änderung ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im Änderungsbereich der 4. Änderung 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.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Dachneigung
 Im Änderungsbereich der 4. Änderung ist es abweichend von Nr. 2 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ für untergeordnete Gebäudeteile eine abweichende Dachneigung zulässig.

Dachgauben
 Innerhalb des Änderungsbereiches der 4. Änderung sind Dachgauben abweichend von Nr. 3 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes A20-1 - „Neue Mitte Niederzier“ zulässig.

Vorgärten
 Innerhalb des Änderungsbereiches der 4. Änderung sind Nebenanlagen auch innerhalb der Vorgartenzone zulässig. Unter Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße zu verstehen, über die der Hauptzugang des Gebäudes erfolgt.

6. Hinweise
Grundwasser, Sumpfungmaßnahmen
 Im Plangebiet ist mit einem flurnahen Wasserstand (<2m) zu rechnen.
 Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
 Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
 Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Rurrand-Sprung
 Die Lage der 4. Änd. zu o. g. Plangebiet B-Plan Niederzier A20/1 befindet sich innerhalb des Bereiches, in dem der seismisch aktive Rurrand-Sprung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angetroffen werden kann.

Erdbeben
 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsplans und der 4. Änderung fort.

Zeichnerische Festsetzungen

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

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO
 0,4 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
 offene Bauweise
 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 z.B. LBP III Lärmpegelbereich, hier Stufe III (siehe textliche Festsetzungen Nr.6 des Ursprungsplans)
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (5) Nr. 1 BauGB
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 Ga / St Garagen / Stellplätze

Legende Vermessungsergebnisse / Bemaßung

	Gebäude		Trafostation
	Durchfahr, Arkade		Schaltkasten
	Flachdach		Strassenlaterne
	Anzahl der Vollgeschosse		Mauer
	Flurkarte		Böschung
	Flurstücksgrenze		Baum
1625	Flurstücksnummer		Kanaldeckel
65,38	vorh. Höhen		Strasseneinlauf
	Zaun		Beschilderung
	topographische Linie		Hydrant
	Parkplatz		

4,998 Längemaß
 #5,00 Parallelmaß
 Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



<p>Entwurf</p> <p></p> <p>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastlicher Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 973160, Mail: vdh@vdhmb.de</p>	<p>1. Aufstellung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung für den Geltungsbereich dieses Planes beschließen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Auslegungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Beteiligung der Behörden</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>7. Ausfertigung</p> <p>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>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlage</p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung</p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>4. Öffentliche Auslegung</p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom bis zum öffentlich ausgelegt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. Bekanntmachung</p> <p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Niederzier A 20/1
 1.Änderung der 4. Änderung
 "Neue Mitte Niederzier - Wohnbereich"

Z-NR.: PM-B-12-55-BP-1.Ä-01 MASSSTAB: 1 : 500 STAND: 07.03.2014

BEARBEITET: Sybrandi GEZEICHNET: Michalke