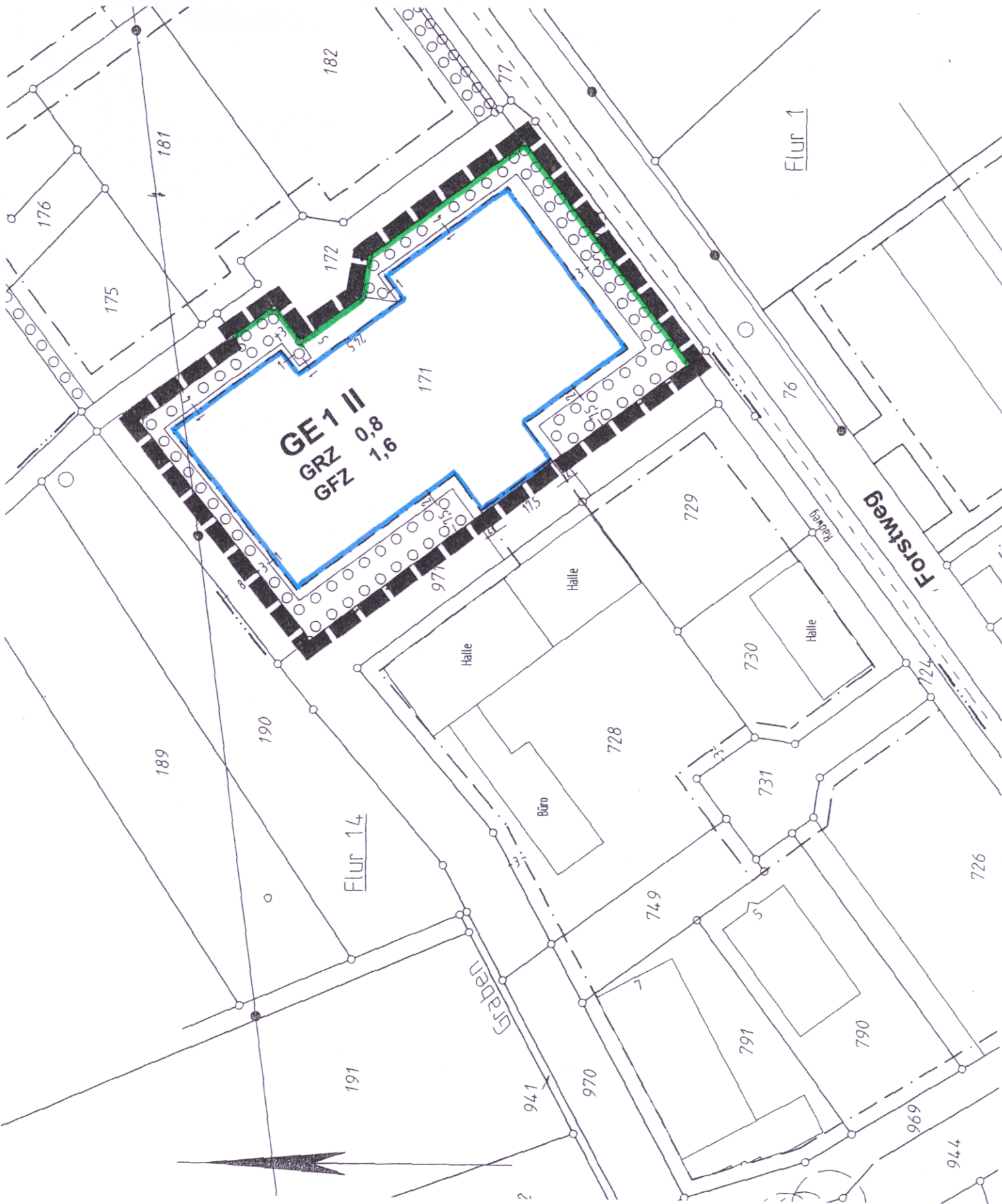




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

|                                                                                     |                                                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG                                                           |                                                                                                                          |  |
| GE                                                                                  | GEWERBEGEBIETE - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN                                                                           |  |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG                                                          |                                                                                                                          |  |
| z.B. GFZ 1,6                                                                        | GESCHOSSFLÄCHENZAHL                                                                                                      |  |
| z.B. GRZ 0,8                                                                        | GRUNDFLÄCHENZAHL                                                                                                         |  |
| z.B. II                                                                             | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS                                                                                    |  |
| BAUGRENZEN                                                                          |                                                                                                                          |  |
|  | BAUGRENZEN                                                                                                               |  |
| VERKEHRSFLÄCHEN                                                                     |                                                                                                                          |  |
|  | STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE                                                                                                 |  |
| PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN                                                    |                                                                                                                          |  |
|  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |  |
| SONSTIGE PLANZEICHEN                                                                |                                                                                                                          |  |
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS                                                                |  |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.

**Gewerbegebiet**

1.1

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

In dem als **GE 1** gegliederten Gewerbegebiet sind die nachstehend aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse V können nach § 31 Abs. 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 Baugebiets zulässig sind.

1.2

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts der Innenraumpegel von 35 dB (A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten (z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kfz mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen: tagsüber 65 dB (A), nachts 50 dB (A). Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

1.3

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen - Vergnügungsstätten - **nicht** zulässig.

1.4

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO **nicht** zulässig.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

2.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

2.1

Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind entsprechend den dargestellten zur Auswahl stehenden Pflanzschemata anzupflanzen. Es sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

|                  |             |                  |                  |
|------------------|-------------|------------------|------------------|
| BÄUME            |             | STRÄUCHER        |                  |
| Acer campestre   | Feldahorn   | Corylus avellana | Hasel            |
| Carpinus betulus | Hainbuche   | Prunus spinosa   | Schlehe          |
| Populus tremula  | Espe        | Rosa canina      | Hundsrose        |
| Sorbus aucuparia | Volgelbeere | Salix caprea     | Salweide         |
|                  |             | Viburnum opulus  | Wasserschneeball |

2.2

Anforderungen an Pflanzenqualität und -anordnung:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe  
Bäume: 2 x verpflanzt, 100-125 cm Höhe

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 und in der Reihe 1,50 m. Die Pflanzungen sind 2- bzw. 3-reihig anzulegen. Auf die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Pflanzschemata wird hingewiesen

2.3

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen.

2.4

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten zulässig, wenn auf dem dazugehörigen Baugrundstück ein entsprechender Ausgleichs im Verhältnis 1:1 geschaffen wird.

3.

**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 an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

| BESTANDSANGABEN |                  |            |
|-----------------|------------------|------------|
|                 | FLURSTÜCKSGRENZE | FLURGRENZE |
|                 |                  |            |

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BEARBEITUNG<br>DES BEBAUUNGSPLANS:                                                                                | ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHÄLT UND ZUR ZEIT MIT DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREINSTIMMT.<br><br>....., DEN ..... |
| PLANUNGSBÜRO BAVA J<br>DIPL.-ING. ARCHITEKT<br>TEL. 0241/874404 · FAX 0241/874438<br>52072 AACHEN MUFFETER WEG 30 | ....., DEN .....                                                                                                                                                                                |
| DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS WIRD BESCHEINIGT.<br><br>....., DEN .....                  | ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.<br><br>....., DEN .....                                                                              |

| KENNZEICHNUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.<br><br>Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Tagebaus. Bei entsprechender Witterung können kurzzeitig höhere Staubimmissionen auftreten, wenn auch die Immissionswerte der TA Luft zu meist deutlich unterschritten werden. Zudem können Geräuschpegelwerte bis 50 dB(A) auftreten.<br><br>Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone IV (DIN 4149).<br><br>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. 02425/7684 oder 7491, Fax 02425/7584, 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) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)<br>VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)<br>VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZV 90) VOM 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)<br>BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAOU NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218)<br>§§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.666)<br>VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)<br>WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1995 (GV NW S. 925)<br>IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG. |

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BE-SCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM <u>07.07.2000</u> AUFGESTELLT.<br><i>4)BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES</i> | DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM ..... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT DER BEGRÜNDUNG ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.<br><br>NIEDERZIER, DEN <u>21.05.2001</u><br><br><br>BÜRGERMEISTER |
| DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.<br><br>NIEDERZIER, DEN .....       | DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM <u>26.04.2001</u> ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.<br><br>NIEDERZIER, DEN <u>21.05.2001</u><br><br><br>BÜRGERMEISTER                                   |
| DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB AM ..... ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT<br>ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM .....<br>AZ.: .....                             | DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM <u>18.05.2001</u> IN KRAFT GETRETEN.<br><br>NIEDERZIER, DEN <u>21.05.2001</u><br><br><br>BÜRGERMEISTER                                                        |
| DER REGIERUNGSPRÄSIDENT                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                 |

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

GEMEINDE NIEDERZIER  
BEBAUUNGSPLAN NR. B 13  
1. ÄNDERUNG M 1:1.000