

## Textliche Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C31 "Am Zehnthof" umfasst die nachfolgende textliche Festsetzung sowie die zeichnerischen Änderungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. C31 "Am Zehnthof" bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Eine Überschreitung der zulässigen GRZ-Grenzwerte auf bis zu 0,8 ist durch die Anlage von Stellplätzen mitsamt ihren Zufahrten zulässig, sofern die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien hergerichtet werden und die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Innerhalb der "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" ist dem Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Instandhaltung der vorgenannten Leitungen einräumt.

## Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Bauzeitenregelung**  
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.
- Entfernung von Gehölzen, Sträuchern und Hecken**  
Fällungen von Bäumen sowie die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind die Quartiersstrukturen so lange zu schonen bis bei Ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für eine entsprechende, vorgezogene Kompensation der verlorengehenden Lebensstätte Sorge zu tragen.
- Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen**  
Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.
- Ersatz von Quartieren**  
Durch die Rodung von Gehölzen gehen potenzielle Ruhestätten (ausschließlich pot. Zwischenquartiere) von Individuen der Fledermausarten verloren. Diese Verringerung des lokalen Quartierpotentials ist durch eine Anbringung von 3 Stück Fledermaus-Zwischenquartieren (z.B. Typ FLH Hasselfeldt - 12 bis 18 mm Einflug) vorzuziehen zu kompensieren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere bereits vor Beginn der Rodung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet anzubringen.
- Bergbau**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkstern "Roer-Gau" und "Union 261", beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel- und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.
- Erlaubnisfeld**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“. Inhaber der Erlaubnis ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.
- Sümpfungsmaßnahmen**  
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

## Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH 80,00 m über NHN Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Öffentliche Parkfläche  
Wirtschaftsweg  
p private Verkehrsfläche
- Erdbebengefährdung**  
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauewerke und geotechnische Aspekte“.
- Baugrund**  
Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Verwendung von Mutterboden**  
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Er-richtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Bodendenkmäler**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Humose Böden**  
Die Böden innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

## 5. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Spielplatz

## 6. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- Stellplätze
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- LPB VI Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. C31 § 9 (7) BauGB

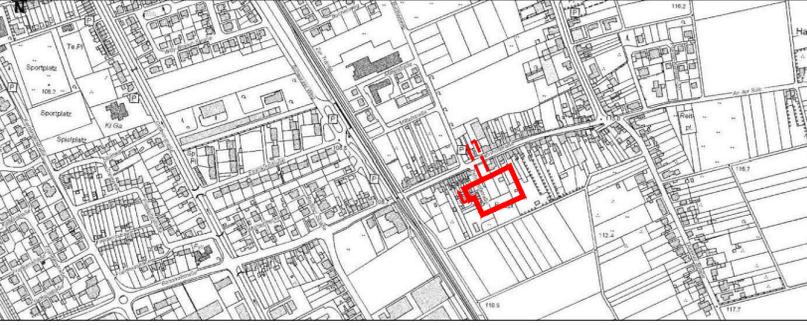
## Kennzeichnungen

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (5) Nr. 1 BauGB

## unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
←5,00→ Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
←#5,00→ Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

## Übersicht (ohne Maßstab)



Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

**Entwurf**  
**VDH**  
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh.com

**Plangrundlage**  
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Gelbe mit Stand vom Dezember 2019 erstellt.

**3. Auslegungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 18.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**1. Aufstellung**  
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 05.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**5. Beteiligung der Behörden**  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 31.07.2020 aufgefordert, bis zum 11.09.2020 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 03.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**7. Ausfertigung**  
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.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**  
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 31.07.2020 vom 07.08.2020 bis zum 11.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan als Satzung am 26.03.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

**8. Bekanntmachung**  
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 26.03.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1999 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 660) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 2186)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

**GEMEINDE NIEDERZIER**  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C31  
"Am Zehnthof"  
Ortschaft Huchem-Stammeln  
- Entwurf -

**VDH**  
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-21-073-BP-01-00	Maßstab:	1 : 1000	Stand:	07.06.2021
bearbeitet:	Grothues	gezeichnet:	Giang		