



WA	II
0,4	o
GH= 10,50m	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien hergerichtet werden und die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
 - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der nördlich angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
 - In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den „Flächen für Stellplätze und Carports“ zulässig.
 - Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der „Flächen für Stellplätze und Carports“ zulässig, sofern sonstige Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht entgegenstehen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO)
 - Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.
 - Bei der Errichtung von Garagen und Carports sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bepflanzungen zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - Die Fassaden, Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen innerhalb des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) sind einheitlich zu gestalten.
 - Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH= Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauNVO)
 - St Stellplätze
 - Ca Carports
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Längenmaß
- Parallelmaß
- Winkelmaß
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



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 das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen hiervon bedürfen einer fachlichen Begleitung durch einen Biologen und eine Abstimmung mit der UNB des Kreises Düren. Die Regelung gilt auch für Eingriffe in den randlichen Graben, um ggf. wandernde Amphibien wie Grasfrosch und Erdkröte nicht zu gefährden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Entwurf

VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmh.de

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom erstellt.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

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

Datum / Unterschrift Bürgermeister

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

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 aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

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

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

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 vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

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

Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Bekanntmachung
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 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan Nr. B29
"Auf dem Röttgen"
Ortschaft Oberzier
- Entwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-19-120-BP-01-00 Maßstab: 1 : 500 Stand: 02.06.2021

bearbeitet: Grothues gezeichnet: Giang