

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zum Bebauungsplan Nr. B29

„Auf dem Röttgen“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier

Juni 2021

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. B.Sc. David Giang

Projektnummer: 19-120

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. 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 Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 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).
- 2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
- 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- 2.4 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.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

- 3.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 3.2 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.

- 3.3 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.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

5. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO)

- 5.1 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.
- 5.2 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.

6. 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.

7. Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 8.1 Die Fassaden, Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen innerhalb des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) sind einheitlich zu gestalten.
- 8.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist bei der Errichtung von geeigneten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.

HINWEISE

1. *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.

2. *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. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)