



Textliche Festsetzungen	
1. Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25h BauGB)</small>	In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalten und Anpflanzen 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.
2. Maß der baulichen Nutzung <small>(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)</small>	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen <small>(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)</small>	Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf <small>(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)</small>	Gemeinbedarfsfläche F Feuerwehr
5. Grünflächen <small>(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</small>	Private Grünfläche

Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung <small>(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</small>	MI Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung <small>(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)</small>	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen <small>(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)</small>	Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf <small>(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)</small>	Gemeinbedarfsfläche F Feuerwehr
5. Grünflächen <small>(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</small>	Private Grünfläche
6. Flächen für Landwirtschaft und Wald <small>(§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)</small>	Fläche für die Landwirtschaft
7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern <small>(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 60 BauGB)</small>	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Sonstige Planzeichen <small>(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)</small>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD 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° Winkelmäß	

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.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
2.1 Geschützte Fledermaus- und Vogelarten
Die auf der Nutzungsgrenze östlich der vorhandenen Bausubstanz vorhandene Baumhecke ist in einem Umfang zu erhalten, der min. den derzeitigen Ausmaßen der Hecke entspricht. Eine Pflege im üblichen gärtnerischen Rahmen ist zulässig.
2.2 Geschützte Fledermaus- und Vogelarten
Die vorhandene Nutzungsgrenze Ost ist beizubehalten. Für die Flächen östlich dieser Nutzungsgrenze sind weder Garten- noch Lager- oder sonstige Nutzungen zu gestatten.
2.3 Entfernung von Gehölzen und Sträuchern
Eine Entfernung von Gehölzen und Sträuchern ist ausschließlich für den kleinen „Vorgartenbereich“ West zwischen Gebäude und Straße Treibbach zur Änderung von Zugangssituation und Anlage von Außenanlagen oder sonstigen Baumaßnahmen gestattet. Östlich der Nutzungsgrenze dürfen keine Gehölze entnommen werden.
2.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung
Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Nutzung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.
Insbesondere für den „Gartenbereich“ Ost ist eine Beleuchtung auf das Mindestmaß der Verkehrssicherungspflicht zu begrenzen. Leuchtkörper müssen eine klare Ausrichtung nach unten oder nach West (zum Haus) besitzen. Eine Abstrahlung nach Ost ist unbedingt zu vermeiden.
Hierzu ist zu beachten:
• Dass Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofflerleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen.
• Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermaus-freundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltheißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.
• Überall dort wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten zur Beleuchtungsregulierung (Dimmer) zusätzlich unterstützt werden.

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE NIEDERZIER

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A8 Ortschaft Niederzier - Entwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-21-047-BP-01-00	Maßstab: 1 : 500	Stand: 02.06.2021
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Michalke	

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelzen Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	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. Auslegungsbuch 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 Rechtsverbindlichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister	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 (Planzeichungsverordnung - 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)
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt.	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 ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan als Satzung 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 ist der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister	