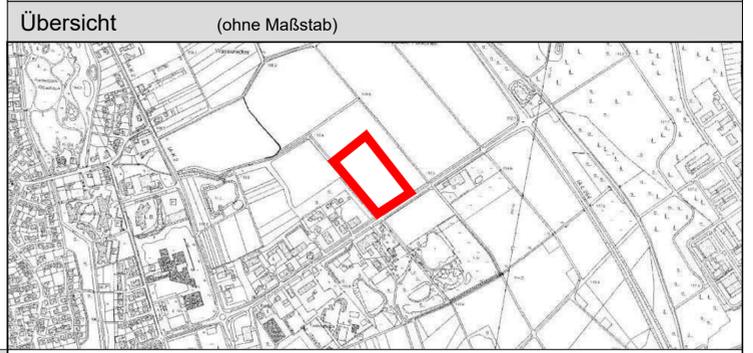




<p><b>Entwurf</b></p> <p><b>VDH</b> VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com</p>	<p><b>1. Aufstellung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> <p>Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>5. Auslegungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>7. Beteiligung der Behörden</b></p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>9. Ausfertigung</b></p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt.</p>	<p><b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b></p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b></p> <p>Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>6. Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>8. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p><b>10. Bekanntmachung</b></p> <p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen	
<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 Das Gewerbegebiet GE dient der Unterbringung nicht erheblich belastender Gewerbebetriebe.</p> <p>1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimentes gemäß der Niederzierer Sortimentsliste vertreiben, unzulässig.</p> <p>1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellenshops und das damit einhergehende kurzfristige Angebot an Gütern des nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes gemäß Niederzierer Liste ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.</p> <p>1.4 Im Gewerbegebiet sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).</p> <p>2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.</p> <p>2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden 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.</p> <p>2.4 Die in dem Gewerbegebiet GE festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Außenfassade aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.</p>	<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>GH 10,00 m über NHN Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN</p> <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>5. Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>F+R Fuß- und Radweg</p> <p><b>15. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p>

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung	
<p>Gebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>FD Flachdach</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse</p>	<p>Flurkarte</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>1625 Flurstücksnummer</p> <p>65,38 vorh. Höhen</p>
<p>~5,00~ Längenmaß</p> <p>~#5,00~ Parallelmaß</p> <p>90° Winkelmaß</p>	<p>Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.</p>



Hinweise	<p>1. Einsichtnahme von Vorschriften</p> <p>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.</p>
----------	---

<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>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. 1726)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - 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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p>			 <p><b>GEMEINDE NIEDERZIER</b></p> <p>Bebauungsplan Nr. B31 "2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg" Ortschaft Oberzier - Vorentwurf -</p>  <p>Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0</p> <table border="1"> <tr> <td>Z-Nr.: PM-B-20-009-BP-01-00</td> <td>Maßstab: 1 : 1.000</td> <td>Stand: 02.06.2021</td> </tr> <tr> <td>bearbeitet: Grothues</td> <td>gezeichnet: Grothues</td> <td></td> </tr> </table>	Z-Nr.: PM-B-20-009-BP-01-00	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 02.06.2021	bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Grothues	
Z-Nr.: PM-B-20-009-BP-01-00	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 02.06.2021							
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Grothues								