

Textliche Festsetzungen

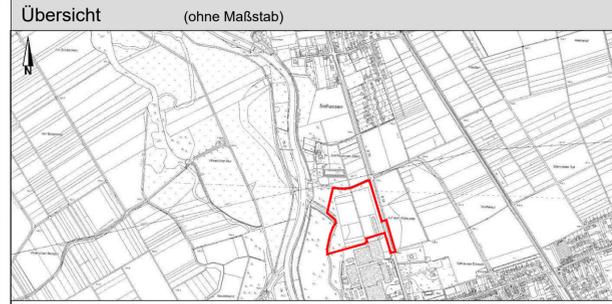
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländehöhe. Diese wird auf durchschnittlich 103,50 m über NNH festgesetzt.
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
2.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze vorrangig zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.
2.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Unterbrechung durch die Anlage einer Feuerwehrröhre ausnahmsweise zulässig, sofern die Zufahrt eine Fläche von 60 m² nicht übersteigt.

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.
- Erdbebengefährdung**
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Baugrund**
Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerkgründung 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 Bau-Grund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Denkmalbereich**
Innerhalb des Plangebietes ist eine römische Siedlungsstelle bekannt. Funde sind im Rahmen der Baumaßnahme fachmännisch zu entnehmen, zu archivieren und zu sichern. Die Räumlichkeiten des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnnotstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.
- Artenschutzmaßnahmen**
M1: Baufeldreimachung
Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu terminieren.
M2: Erhalt von Gehölzstrukturen
Für alle Vegetationsflächen gilt der Grundsatz zum Erhalt von vorhandenen Strukturen. Der Erhalt vorhandener Baum- oder Gehölzhecken sowie Wald besitzt stets Priorität vor der Rodung und Neupflanzung.
CEF1: Vermeidung Lichtverschmutzung Baufeld
Die im Artenschutzgutachten definierten Beleuchtungs-Dunkelbereiche sind verbindlich zu übernehmen. Die Einhaltung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen einmalig durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen (ggfs. nach zu justieren) und auch während der Baumaßnahme bindend. Die Überprüfung ist zu protokollieren und der Genehmigungsbehörde gegenüber zu dokumentieren.
CEF2: Vermeidung Lichtverschmutzung Ostgrenze und Nordostecke
Eine dauerhafte Lichtverschmutzung der als Fledermaus-Flugroute identifizierten Gehölzhecke Ost ist zu gewährleisten. Neben der Beachtung weiterer Vorgaben ist dazu innerhalb der Vegetationsfläche zwischen der Hauptzufahrt Ost und der Parkplatzanlage eine bei Pflanzung bereits min. 1,50 m hohe heimische Hecke (oder baulicher Blendschutz - z.B. an Motorrad / Fahrradstellplätzen) zu pflanzen. Für die Hecke ist durch natürlichen Zuwachs eine Endwuchshöhe von min. 2,00 m anzustreben. Zudem ist das Querprofil der Straße zu gewährleisten, dass die vor dem Gebäude stehenden LKW eine nach Ost abwärts leuchtende Beleuchtungsposition einnehmen.
CEF3: Allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung
Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.
- Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Roer-Gau 4“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln und über dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clauthal“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.
- Sümpfungsmaßnahmen**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserbeeinträchtigungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung 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 sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Kampfmittel**
Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbesetzungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
- Grundwasseremissionsstelle**
Bei der nachrichtlich in den Plan übernommenen Grundwasseremissionsstelle handelt es sich um eine aktive oder inaktive Grundwasseremissionsstelle des Landesgrundwasserdienstes. Die Zugänglichkeit aktiver Grundwasseremissionsstellen und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren. Inaktive Grundwasseremissionsstellen können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors von Baumaßnahmen eine Grundwasseremissionsstelle liegen, ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwasseremissionsstelle Kontakt aufzunehmen. Weitere Informationen werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erteilt (E-Mail: grundwasseramt@lanuv.nrw.de).
- Flurnahe Grundwasserstände**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans treten flurnahe Grundwasserstände auf. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch ein zellweises Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- Werbeanlagen**
Die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 56 ausgeschlossen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 9 FStuG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur bis zu zwei jeweiligen Gebäudeoberkanten zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen von außen Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.
- Angrenzende Wäldflächen**
Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehende Wäldflächen. Auf die möglichen Beeinträchtigungen durch Schatten- und Laubwurf sowie eventuell auftretende Gefahren durch herabfallende Äste, umstürzende Bäume sowie auf die Waldbrandgefahr wird hingewiesen.
- Schutz vor Bodenverdichtung**
Im Rahmen der Bauphase sind unnötige Bodenverdichtungen der verbleibenden unversiegelten Flächen, beispielsweise durch Baustellenfahrzeuge, zu vermeiden.
- Humose Böden**
Die Böden innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereichs 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 Verfestigung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Stufen reagieren können.
- Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Inden**
Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebsituationen Belastungssituationen hervorruhen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GE Gewerbegebiet	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauVO) 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ) FH 119,5 m ü.NN Höchstmaß der Firsthöhe GH 123,0 m ü.NNH Höchstmaß der Gebäudehöhe	8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB Flächen für Aufschüttungen zur Anlage eines bepflanzenden Erdwalls
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 32, 20 BauVO) Baugrenze	Kennzeichnungen Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	Nachrichtliche Übernahmen Fläche in denen eine römische Siedlungsstelle bekannt ist. Sichtdreiecke 30473 Grundwasseremissionsstelle
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 10 BauGB) Private Grünfläche	
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 11 BauGB) Wasserfläche Überschwemmungsgebiet	
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 (§ 9 Abs. 11 Nr. 20, 25 und 30 BauGB)	



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32318_5636_32320_5636, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am: 18.09.2019 unter: <https://www.lm-online.nrw.de>

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	2. Bekanntmachung der Aufstellung Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Franken mit Stand vom März 2021 erstellt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Auslegungsbekanntmachung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom bis zum öffentlich auslegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. 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 übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. 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. Hiemit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister
--	--	--	---	--	---	---	--

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 922)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

unverbindliche Legende Vermesserausgaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
Flachdach	1625 Flurstücknummer
Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
Längermaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
Parallelmaß	
Winkelmaß	

