



Textliche Festsetzungen

1. Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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.

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. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

2.1 Geschützte Fledermaus- und Vogelarten

Die vorhandene 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. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen.
- Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgebenen 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 kaltpweißen 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.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerks-feld „Union 150“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

4. Sumpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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 sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. Künstliche Nisthilfen und Baumpflanzungen

Die Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen e.V. regt mit Stellungnahme vom 29.07.2021 an, bei einer Umnutzung der Gebäude an Außenfassaden Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersgler und Fledermäuse anzubringen sowie Obst- und Walnussbäume anzupflanzen. Die Gesellschaft ist bereit, hierfür Vorschläge zu entwickeln und sich an den Kosten finanziell zu beteiligen.

6. Bodendenkmäler

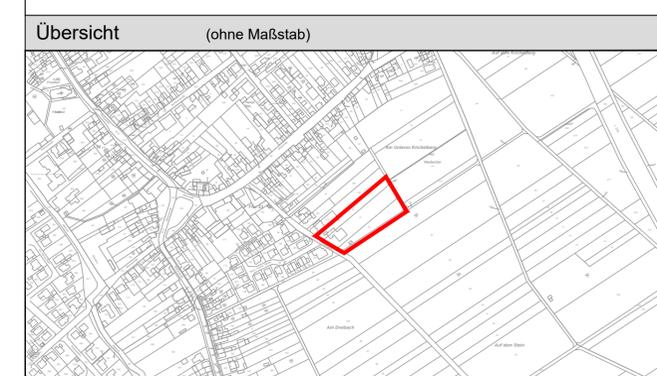
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	6. Flächen für Landwirtschaft und Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB
MI Mischgebiet	Fläche für die Landwirtschaft
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO	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 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)	Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	8. Sonstige Planzeichen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
Baugrenze	
4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB	
Gemeinbedarfsfäche	
F Feuerwehr	
5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
Private Grünfläche	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

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



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

Planungsgrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 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

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

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Auslegung/Entscheidung
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, dem Bebauungsplänenentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 auszuliegen.

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

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom bis zum öffentlich auszuliegen.

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

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 trat 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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. 822)

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)

GEMEINDE NIEDERZIER
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A8
Ortschaft Niederzier

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

Z-Nr.: PM-B-21-047-BP-01-00	Maßstab: 1 : 500	Stand: 08.09.2021
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Michalke	