

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - Erdschossfußbodenhöhe (gemäß § 18 BauNVO)
Die Höhe des Erdschossfußbodens darf minimal 0,1 m und maximal 0,6 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen.
 - Traufhöhe (gemäß § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe baulicher Anlagen gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW darf bei eingeschossiger Bauweise den jeweiligen Bezugspunkt um maximal 4,5 m und bei zweigeschossiger Bauweise um maximal 6,5 m überschreiten.
 - Firsthöhe (gemäß § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe, die als höchster Punkt der Oberkante der Dachhaut definiert wird, darf den jeweiligen Bezugspunkt bei zweigeschossiger Bauweise um maximal 9,5 m überschreiten. Bei eingeschossiger Bauweise darf die Firsthöhe 8,5 m nicht überschreiten.
 - Festlegung des Bezugspunktes (BP) (gemäß § 18 BauNVO)
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche. Einseitig angelegte Oberkanten Gehwege bzw. Stufen in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Erdgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die festgesetzten Höchstmaße dürfen durch Anlagenteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zählen zu Garagen. Der Abstand zwischen der Einfahrtsbreite der Garagen (Garageneingänge) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenenartige Stellplätze auf den Garagen-Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 - Unzulässigkeit von Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen und Einfriedungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.
 - Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)
Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 - Überschreitung der hinteren Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellereinträge ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudelängsmaße als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Garagen
Sind die Garagen mit dem Hauptkörper baulich verbunden, müssen die Außenwände im selben Außenmaß wie der Hauptkörper gestaltet werden.
 - Dachneigung
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° und höchstens 40° auszuführen. Die Firsthöhe darf bei Pultdächern nicht anstandslos angeordnet werden.
 - Dachbauten
Dachbauten sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.
 - Vorgärten
Vorgärten dürfen nicht als Absatz- oder Lagerplatz hergerichtet und benutzt werden. Eine Ausnahme bilden Absatz- und Werkschuttarmbehälter. Bauliche Anlagen sind in Vorgärten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Erhausungen von Absatz- und Werkschuttarmbehältern.
- Einfriedungen
Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist als lebende Hecke oder Zaun mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Die Abgrenzung von der öffentlichen Verkehrsfläche durch maximal 0,1 m hohe Kantenelemente ist zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen, die keine Vorgärten sind, zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind als lebende Hecke und/oder in Form von Stabgitterzäunen zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubbäumen bestehen.

Hinweise

- Räumliche Abgrenzung
Alle weiteren Festsetzungen (fortbestehende textliche Festsetzungen in grau) des Bebauungsplanes Nr. A 21 in der Fassung der 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.
- Niederschlagswasser
Aufgrund ungenügender Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundflächen nicht möglich. Das auf den Baugrundflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in das Kanalisationsnetz (Trennsystem) einzuleiten.
- Grundwasserhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steigt nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbaumaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
Bereits bei der Planung unterirdischer Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.
- Bodendenkmale
Bisher wurde keine systematische Erfassung der Bodendenkmale (archäologische Prospektion) durchgeführt. Eine abschließende Bewertung der Fläche in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalsschutzes ist daher nicht möglich.
Beim Aufreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz zu verfahren. Die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zahnroter, 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, ist unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfmittelhandlungen im beantragten Bereich. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.
- Erarbeiten
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich zur Kampfmitteluntersuchung eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.
- Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hornen 34“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen ertrocknenen Bergwerksfeld „Oberzier“. Eigenleitern der Bergbauberechtigten „Hornen 34“ ist die RWE Power Afdengessellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln. Die letzte Eigentümerin der Bergbauberechtigten „Oberzier“ ist nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 heute nicht mehr erreichbar.
- Verkehrsemissionen
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe klassifizierter Straßen (L 12 und L 254). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 12 und/oder der L 254. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.
- Sümpfungsmaßnahmen
Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschlusses - Az: 6142/53 - 2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlerebbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stallungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 08, 07 Köhler Scholle, 05 Köhler Scholle.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenverformungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenverformungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Bei zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erntverband, Am Ernteband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.
- Baugrund und Tektonik
Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der seismisch aktiven Rurand - West - Störung; nach den im Geologischen Dienst (GD) NRW vorliegenden Informationen verläuft die seismisch aktive Rurand - West - Störung in einer Entfernung von ca. 124 m nordwest-südöstlich zum Plangebiet. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Erdbegleitende Erdbeben
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
Die Gemarkung Niederzier der Gemeinde Niederzier ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:35000 (Karte zu DIN 4149) der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse 5 zuzuordnen.

12. Humose Böden Der Boden im Plangebiet kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Im Gründungsbereich sind bei der Bebauung des Plangebietes besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.
13. Lage im Auebereich Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
14. 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.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

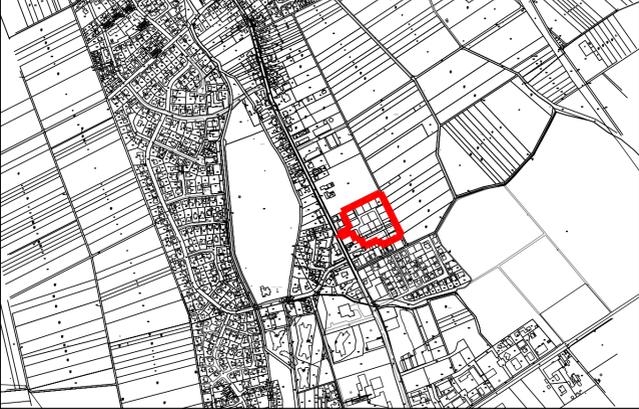
Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßengrenzungslinie Verkehrsbenutzter Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II Zahl der Vollgeschosse zwingend	5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche Spielplatz
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Offene Bauweise Baugrenze	6. Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 21 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) Nr. 21 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (humose Böden) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

Gebäude	Trafostation
Durchfahrt, Arkade	Schallkasten
Flachdach	Straßenlaterne
Anzahl der Vollgeschosse	Mast
Flurgrenze	Mauer
Flurstücksgrenze	Böschung
Flurstücksnummer	Baum
vorh. Höhen	Kanaldeckel
Zaun	Strasseneinfahrt
topographische Linie	Beschilderung
Parkplatz	Hydrant
Längenmaß	
Parallelmaß	
Winkelmaß	

Übersicht M 1: 10.000



Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdhprojekt.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 07.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 07.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	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 14.03.2018 aufgefordert, bis zum 01.05.2018 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	7. Erneute öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Gemeinde Niederzier am 06.07.2018 vom 16.07.2018 bis einschließlich zum 17.08.2018 erneut öffentlich auszugehen.	9. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	11. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 26.10.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Planungsgrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters von der Gemeinde Niederzier mit Stand vom September 2016 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 16.03.2018 öffentlich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 16.03.2018 vom 26.03.2018 bis zum 01.05.2018 öffentlich auszugehen.	6. Beschluss der erneuten Offenlage Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederzier hat am 17.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.	8. Erneute Beteiligung der Behörden Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 25.06.2018 aufgefordert, bis zum 17.08.2018 zu diesem Plan mit Begründung erneut Stellung zu nehmen.	10. 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	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister