



<b>Entwurf</b> VDH VOH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 6, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Niedertzier hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	<b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.	<b>5. Auslegungsbefehl</b> Der Rat der Gemeinde Niedertzier hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	<b>9. Ausfertigung</b> 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.
<b>Planungsbüro</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom April 2022 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier am ..... ordnungsgemäß gemacht.	<b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b> Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern.	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Niedertzier hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind die nachfolgenden, allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig • Nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für sportliche Zwecke 1.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO). 2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die höchste Punkt der Dacheindeckung. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. 2.4 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen im Sinne der Gesamthöhe sowie 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.	<b>3. Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.	<b>4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) 4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. 4.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA2 und WA3 ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. 4.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. 4.4 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. 4.5 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind ebenerdige Stellplätze nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig, wenn diese auf Zufahrtbereichen von Garagen errichtet werden. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA2 und WA3 ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze generell zulässig. 4.6 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig. 4.7 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. Wärmeaustauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.	<b>5. Zulässige Zahl der Wohnungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. 5.2 Doppelhaushälften und Reihemittel- sowie Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.	<b>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Wiesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird. 6.2 Zur Vermeidung einer Felderchenbrut sind die Ackerflächen im Plangebiet bis zum Baubeginn als Schwarzbrache herzustellen. Dazu ist ein Pflügen der Fläche im Herbst sowie (in Abhängigkeit vom aufkommendem Wildwuchs) ein nochmaliges Grubbern im Frühjahr erforderlich. Parallel sind auf der Fläche im Raster von etwa 20 x 20 m Vertikalstrukturen zu schaffen (Holzpfähle min 2,00 m über Fluß). Diese Pfähle sind zusätzlich mit Flatterbändern zu versehen. 6.3 Zur Vermeidung der Zuwanderung von Zauneidechsen ist entlang der gesamten Westgrenze des Plangebietes sowie weitere 10,0 m in nördlicher Richtung ein temporärer Reptilenschutzzaun zu installieren und für die Zeit der wesentlichen Bauleistungen in ordnungsgemäßer Zustand zu erhalten.	<b>7. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden. 7.2 Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.	<b>8. Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG; hier: Lärmschutz</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschallschuttmassnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterlassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenschutzschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingung nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpiegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfbar.	<b>9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 9.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M1 sind insgesamt mindestens 5 Bäume II, Ordnung sowie 25 Sträucher aus standortgeeigneten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinseit (z.B. Fettwiese) einzugrünen. <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Pflanzliste 1: Sträucher</th></tr></thead><tbody><tr><td>Haselnuss</td><td>Corylus avellana</td></tr><tr><td>Schwarzer Holunder</td><td>Sambucus nigra</td></tr><tr><td>Traubenholunder</td><td>Sambucus racemosa</td></tr><tr><td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td></tr><tr><td>Mispel</td><td>Mespilus germanica</td></tr><tr><td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare</td></tr><tr><td>Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr><tr><td>Gewöhnlicher Schneeball</td><td>Viburnum opulus</td></tr></tbody></table> <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Pflanzliste 2: Laubbäume II, Ordnung</th></tr></thead><tbody><tr><td>Feldahorn</td><td>Acer campestre</td></tr><tr><td>Bruch-/Knackweide</td><td>Salix fragilis</td></tr><tr><td>Korbweide</td><td>Salix viminalis</td></tr><tr><td>Vogelbeere/ Eberesche</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr></tbody></table>	Pflanzliste 1: Sträucher		Haselnuss	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Traubenholunder	Sambucus racemosa	Schlehe	Prunus spinosa	Mispel	Mespilus germanica	Liguster	Ligustrum vulgare	Hartriegel	Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Pflanzliste 2: Laubbäume II, Ordnung		Feldahorn	Acer campestre	Bruch-/Knackweide	Salix fragilis	Korbweide	Salix viminalis	Vogelbeere/ Eberesche	Sorbus aucuparia	<b>10.2</b> Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Verzugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. <b>10.3</b> In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen. <b>10.4</b> Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Koppfaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Pflanzliste 1: Sträucher																																						
Haselnuss	Corylus avellana																																					
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra																																					
Traubenholunder	Sambucus racemosa																																					
Schlehe	Prunus spinosa																																					
Mispel	Mespilus germanica																																					
Liguster	Ligustrum vulgare																																					
Hartriegel	Cornus sanguinea																																					
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus																																					
Pflanzliste 2: Laubbäume II, Ordnung																																						
Feldahorn	Acer campestre																																					
Bruch-/Knackweide	Salix fragilis																																					
Korbweide	Salix viminalis																																					
Vogelbeere/ Eberesche	Sorbus aucuparia																																					

<b>Kennzeichnungen</b> Das Plangebiet befindet sich in einem Auebereich und ist aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.	<b>Hinweise</b> 1. Einsichtnahme von Vorschriften Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niedertzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten. 2. Bergbau Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeldern „Roer-Gau“, „Union 261“ und „Union 117“, alle im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttenweg 2 in 50935 Köln. 3. Erlaubnisfelder Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaber der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft, in Köln. Inhaber der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München. 4. Sumpfungmaßnahmen Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte 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. Militärisches Fluggebiet Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Militärflugplatzes Flugplatz Nörvenich. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden. 6. Flurnah Grundwasserstände Innerhalb des Plangebietes treten flurnah Grundwasserstände auf. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. 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 - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de). 7. 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 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfülle). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. 8. Baugrund Wegen der Bodenverhältnisse im Auebiet sind bei der Bauwerks-erfüllung 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 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baugrunderkundung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. 9. Bodendenkmäler Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unfallschaden oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, 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. 10. Humose Böden Die Böden innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereiches 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 Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
--	--

<b>Zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>5. Grünflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünfläche	<b>6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 25a BauGB) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen St Ga LPB VI Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<b>7. Sonstige Planzeichen</b> Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen Stellplätze Garagen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH= maximale Höhe der baulichen Anlagen	<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Offene Bauweise Baugrenze	<b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie M Mischverkehrsfläche F+R Fuß- und Radweg	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> Sichtdreiecke Gasfernlleitung Thyssensgas unterirdische Leitung mit Schutzstreifen	<b>Rechtsgrundlagen</b> • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - 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 (Planzeicherverordnung - 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) • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 886) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
<b>Übersicht (ohne Maßstab)</b>					
<b>GEMEINDE NIEDERZIER</b> Bebauungsplan Nr. C32 "Zum Heister" Ortschaft Huchem-Stammeln - Entwurf -					
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 6, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0					
Z-Nr.:	PM-B-19-121-BP-01-04	Maßstab:	1 : 1000	Stand:	10.06.2022
bearbeitet:	Grothues	gezeichnet:	Giang		