



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garage (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3.1 Bodenständige geschichtene Hecke innerhalb der Grünfläche
Zwischen den Grenzen der Gärten und dem Fußweg ist eine 1-reihige, geschichtene Hecke aus bodenständigen Sträuchern auf öffentlicher Grünfläche anzulegen. Die Fläche ist gleichzeitig als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt.

STRÄUCHER
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Carpinus betulus - Hainbuche
Pflanzqualität:
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: Sträucher: 2xv, 80/100 cm
Die Hecke ist einreihig mit 3 bis 5 Stück je lfd. Meter zu pflanzen. Sie sollte eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

3.2 Ergänzung der Gehölzpflanzung innerhalb der Grünfläche
Zwischen der vorhandenen Gehölzpflanzung und dem Fußweg ist eine mehrreihige, Gehölzpflanzung aus bodenständigen Sträuchern auf öffentlicher Grünfläche anzulegen. Die Fläche ist gleichzeitig als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt. Die vorhandene Baumreihe ist zu erhalten.

Pflanzenliste 2
STRÄUCHER
Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Hartweigel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Viburnum opulus - Wasserschneeball
Pflanzqualität:
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: Sträucher: 2xv, 80/100 cm
Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, so dass 1 Pflanze auf 2,25 m² kommt.

4. Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4.1 Im Bereich der Fläche 1 ist eine Schallschutzwand mit der Höhe H = 3,0 m zu errichten.
4.2 Im Bereich der Fläche 2 ist im Obergeschoss ein Bauschalldämmmaß von R_w=35 dB erforderlich. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen. An zum Schließen bestimmten Räumen im Obergeschoss entlang der Fläche 2 sind Zwangsbelüftungen vorzusehen.

Hinweise
Erdbeben
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.
Sümpfungen
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich braunkohlensauernder, großflächiger Sümpfungsmaßnahmen. In der Folge kann es zu Grundwasseranhebungen und Druckentlastungen der Grundwasserleiter kommen, die zu Bodenbewegungen führen können. Die Grundwasseranhebungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam sein. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen wird es zu einem Grundwasserwiederanstieg kommen.
Baufeldröhrung
Das Freimachen des Baufeldes inkl. der benötigten Arbeitsräume ist nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Dazu zählen:
- Rodung betroffener Gehölze
- Abschleppen der Krautschicht/Grasnarbe
Bodendenkmalschutz
Für das Plangebiet wurde bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmale durchgeführt.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalfpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalfpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Anbauverbotszone L264
Bei der Errichtung von Werbeanlagen sowie weiteren baulichen Anlagen ist die Anbauverbotszone gemäß STRWG NRW zu beachten.
Ausgleich
Der zusätzliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Anhang "Erfütterung zur Ausgleichsberichterstattung") findet durch Abbuchung von 2,025 mit aus dem bestehenden Diskontar der Gemeinde Niederzier (Diskontarfläche 8) statt.
Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 28“ und „Horrem 38“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Horrem 28“ bzw. „Horrem 38“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.
Baugrund und Tektonik
Das Plangebiet liegt auf der Erftscholle zwischen dem Ellener Sprung und dem Sprung A1. Beide Sprünge haben einen geringeren gleichmäßigen Versatz an der Quartärbasis. Auswirkungen durch Sumpfungsfolgen können auf die Sprungverläufe möglich sein.
Weitere Informationen sind dem Digitalen Informationssystem Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000 http://www.gd.nrw.de/g_gis04.htm zu entnehmen: IGL 50 Blatt S104 Düren: Projekt Integrierte Geologische Landesaufnahme im Großraum Aachen, Stand: 2012. Hrsg. Geologischer Dienst NRW; Krefeld

Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage sind in roter Schriftfarbe dargestellt und wurden durch den Rat der Gemeinde Niederzier am 28.01.2016 beschlossen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
III Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB, § 23 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 19 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 23, 24, 25 BauGB
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Pflanzlichkeitsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496).
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5 Gebäude	Durchfahrt, Arkade	Trafostation
rd Flachdach (Dachform)	Flurkarte	Schaltkasten
II Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksnummer	Strassenlaterne
Flurkarte	Flurstücksnummer	Mast
Flurstücksnummer	Flurstücksnummer	Mauer
1625 Flurstücksnummer	Zaun	Böschung
65,38 vorh. Höhen	topographische Linie	Baum
1625 Zaun	Parkplatz	Kanaldeckel
65,38 vorh. Höhen		Strassenleinfuß
Zaun		Beschleudung
topographische Linie		Hydrant
Parkplatz		

Übersicht M 1: 5.000



Entwurf
VdH
VdH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptkürzel Straße 8, 41812 Schöden
Telefon 02421 - 9247-0, Mail: vdh@vdmh.de

1. Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 04.02.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
03.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Auslegungsbefreiung
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 03.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
03.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Bestätigung der Behörden
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu angegangenen Behörden des jeweils zuständigen gemeindlichen Geltungsbereichs übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
03.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Z. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu angegangenen Behörden des jeweils zuständigen gemeindlichen Geltungsbereichs übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
03.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufhebung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 30.09.2015 ersatzlos bekannt gemacht.
03.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorläufiger Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 04.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
03.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
03.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersatzlos bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
15.02.2016
Datum / Unterschrift Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan Nr. D2
(18. Änderung)
"Steinacker" Ortschaft Ellen

Z-NR.: PM-B-15-73-BP-01-04	MASSSTAB: 1 : 500	STAND: 17.12.2015
BEARBEITET: Kohl	GEZEICHNET: Michalke	