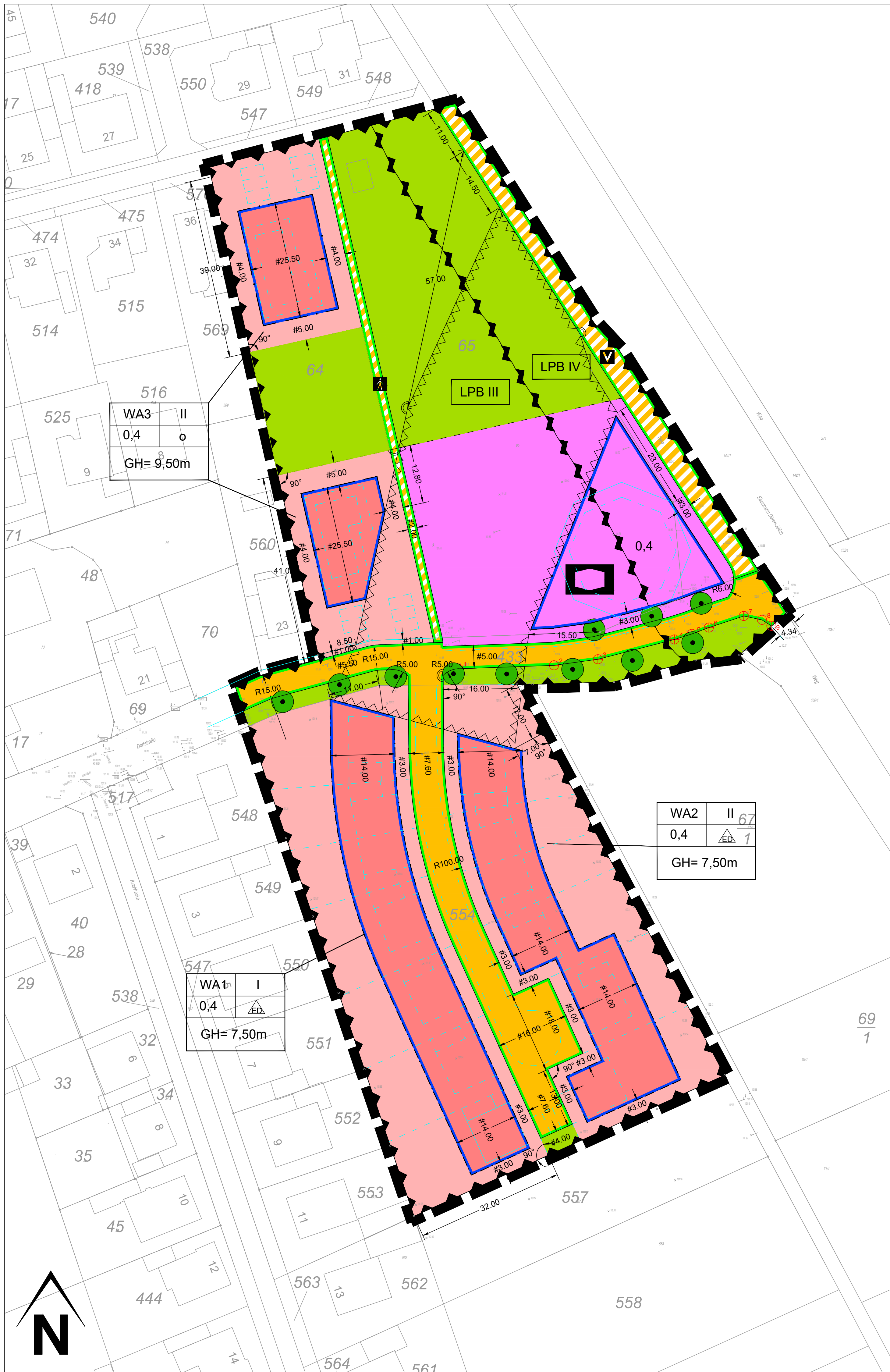




GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" Ortschaft Selhausen - Entwurf -



Entwurf	1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Auslegungsbefehl	7. Beteiligung der Behörden	9. Ausfertigung
	Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" aufzustellen und die Öffentlichkeit zur Beteiligung einzuladen.	Der Vorentscheid dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" aufzustellen und die Öffentlichkeit zur Beteiligung einzuladen.	Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" aufzustellen und die Öffentlichkeit zur Beteiligung einzuladen.	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 Rechtskraftigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Planungslage	2. Bekanntmachung der Aufstellung	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	6. Öffentliche Auslegung	8. Satzungsbeschluss	10. Bekanntmachung
	Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Gebe mit Stand vom Mai 2022 erstellt.	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.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am öffentlich ausliegen.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit rat der Bebauungsplan in Kraft.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit rat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister					

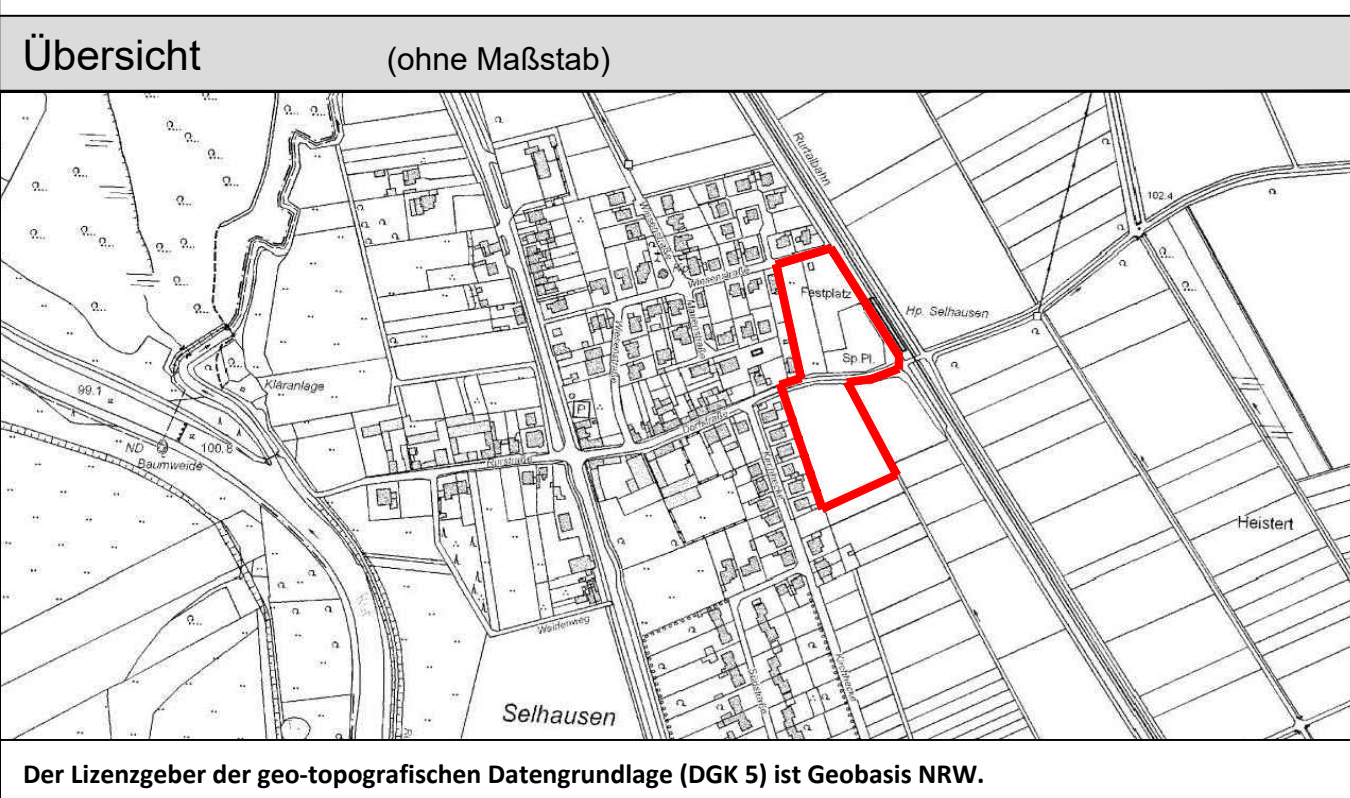
Textliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
2. Maß der baulichen Nutzung	In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 sowie den „Flächen für den Gemeinbedarf“ darf 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).
3. Überbaubare Grundstücksfläche	Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellereintritte ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entgegenstehen.
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
5. Flächen für den Gemeinbedarf	Innere der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.
6. Zulässige Zahl der Wohnungen	In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Für den Fortfall einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Feldspringers sind 3 Stück argentea Fortpflanzungsstätten in der verbleibenden Baugrenze an der Dorfstraße zu montieren und dauerhaft zu erhalten.
8. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	In den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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.
9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung	Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nicht zulässig. Mögliche zulässige Nutzungen sind u.a. Grün-, Verkehrsflächen oder Spielplätze.
10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärm	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpflichten zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden baulichtechnischen Einzelmaßnahmen unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpflichten 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 Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpflichten erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist.
11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 8.3 bleiben hiervon unberührt.
12. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Dorfstraße sind dauerhaft zu erhalten.
13. Bedingte Festsetzung	Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unter den Ziffern 7.1 und 7.2 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Ersatzkultur geschaffen wurde. Es ist zudem gärtnerisch zu prüfen, ob die Quartiere als Ersatzhabitat angenommen werden können.
14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 ist bei der Errichtung von Gebäuden eine Ausrichtung nach Süden vorzuziehen.
14.1. Doppelhaushalten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachendeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.	
14.2. 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. Bezugspunkt (gfm. § 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.	
14.3. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 ist bei der Errichtung von Gebäuden eine Ausrichtung nach Süden vorzuziehen.	
14.4. Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wasserundurchlässigen Decken aus Splitt, Schotter, Koppflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.	

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 Vermeidungsmaßnahmen	2.1. allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzrechtliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Hierzu ist zu beachten: • Dass Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingeregneten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferteuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. • Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen 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 500nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. 2.2. Bauleitfremdung Im Rahmen von Bauleitfremdung und der Errichtung von Zugewegen kommt es zur Entwertung von Gehözen und/oder Gebüsch sowie zur Abtragung von Bodenv egetation. Um eine Zerstörung von besetzten Quartieren oder Nestern vorzubeugen, sollen diese Strukturen außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar entfernt werden. Diese Empfehlung gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zugewegen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Stellflächen o.Ä. 2.3. Entfernung von Gehözen, Sträuchern & Hecken Da bei streng geschützten Tieren wie Fledermäusen ohne einen Ausschluss eines lokalen Vorkommens, davon ausgegangen werden muss, dass sich Individuen dieser Arten ganzjährig im Planungsraum an und in geeigneten Strukturen aufhalten können, sollten Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere und einen aktuellen Bestand dieser Strukturen durchgeführt werden. Im Falle eines Bestandes sind die Quartierstrukturen so lange zu schonen bis bei ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für eine entsprechende, vorgezogene Kompensation der verlorengehenden Lebensstätte zu sorgen. Eine Entfernung von potenziellen Lebensstätten streng geschützter Arten ist erst nach Bereitstellung einer vorgezogenen, adäquaten und funktionstüchtigen Kompensationsmaßnahme genehmigungsfähig.
3. Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen	Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen Plananlage sowie den nötigen Zugewegen weitestgehend zu vermeiden, sollten die Nutzung und die Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung ist zu vermeiden. 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.
4. Vermeidung von Vogelschlag	Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Wartehäusern), die mit durchsichtigen Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzuziehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschlagmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Expertenentscheidung abzusichern.
5. Bergbau	Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clausthal“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.
6. Erlaubnisfelder	Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaber der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München.
7. Sumpfungsmaßnahmen	Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen 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.
8. Kampfmittel	Die Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 22.5 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschlüssen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschreiben. Zur Festlegung des abzuschreibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortsriss gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
9. flurnaher Grundwasserstand	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans treten flurnaher 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 -auch kein zeitweiliges Abpumpen- nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
10. Erdbefehlgeländeführung	Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Erdbefehlgeländeführung zugeordnet. Die geologischen Untergrundklassen S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch die Regelsetzung zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
11. Baugrund	Auf der Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.
12. Baugrund	Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
13. Bodendenkmäler	Bei Bodendenkmälern auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmälerplan im Rheinland, Außenstelle Niedrig, Zehnstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9038-0, Fax: 02425/9038-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmäler für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
14. Ausgleich	Das ökologische Defizit in Höhe von 34.679 Okzupunkten wird über das Okzokonto der Gemeinde Niederzier auf den Flächen der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (bzw. Flur 2, Flurstücke 243 und 244 (jeweils teilweise)) ausgeglichen.

Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	6. Grünflächen
2. Maß der baulichen Nutzung	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
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8. Sonstige Planzeichen
4. Flächen für den Gemeinbedarf	
5. Verkehrsflächen	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung	
1. Gebäude	Flurkarte
2. Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
3. Flachdach	Flurstücksnummer
4. Anzahl der Vollgeschosse	vorh. Höhen
5. Längenmaß	Die eingezeichneten Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
6. Parallelmaß	
7. Winkelmaß	

Koordinatenliste	
Punktnr. UTM	Rechtswert, Hochwert
1	319779.3252, 5637927.8211
2	319800.0140, 5637928.5700
3	319809.5490, 5637929.8970
4	319826.1840, 5637934.1630
5	319829.9432, 5637935.3821
6	319833.6270, 5637936.7710
7	319841.1670, 5637939.2860
8	319845.1610, 5637938.4330
9	319847.1920, 5637937.1370



GEMEINDE NIEDERZIER	
Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" Ortschaft Selhausen - Entwurf -	
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0	
Z-Nr.: PM-B-21-035-BP-01-01	Maßstab: 1 : 500
Stand: 30.08.2022	
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Giang