



Entwurf VDH VON HOCHENTHANNUNG GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Tel.: 02431/97318-0 www.vdh.de	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niedzier am öffentlich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niedzier am vom bis zum öffentlich ausliegen.	6. Erneute Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niedzier hat am beschlossen, den Bebauungsplan auf sein Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszuliegen.	8. Erneute Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	10. Aufstellung 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 Rechtsverwirklichung maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom April 2022 erstellt.	3. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niedzier hat am beschlossen, den Bebauungsplan auf sein Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	5. Beteiligung der Behörden Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	7. Erneute öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Niedzier hat am beschlossen, den Bebauungsplan auf sein Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszuliegen.	9. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niedzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	11. Bekanntmachung Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niedzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich 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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 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
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlage 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 der 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 überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 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.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 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 Einfahrseite 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. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen**
(§ 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 Reihenmittel- sowie Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 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 Schwarzbau 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 2,0 m über Flur). 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 ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

- An jeder baulichen Hauptanlage ist mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen.
2. Sämtliche öffentliche Außenbeleuchtungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNS-Konzept 543) auszuführen.
3. Die Errichtung von durchsichtigen und/oder spiegelfähigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen, hat in vorgefreundlicher Bauweise zu erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung ist im Zuge der Bauantragstellung abzustimmen.
- Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG; hier: Lärmschutz**
(§ 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 Bauschallschutzmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schallschnische Untersuchung der 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 Schlafzweck (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.
Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freilegung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein- oder zweifach. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserantrag zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
7.3 Sumpfungsmassnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserantrag zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
7.4 Militärisches Fluggebiet
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Militärflugplatzes Flugplatz Norwicher. Hier ist mit Lärm- und Abgasmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.
7.5 Flurnahe Grundwasserstände
Innerhalb des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdeckungsmassnahmen 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 zukünftigen zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).
7.6 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 Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
7.7 Baugrund
Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung 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. Bodenklassifizierung für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
7.8 Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehrbornstraße 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.
7.9 Humose Böden
Die Böden innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humose Bodenprofile. 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.
7.10 Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes
Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz sind durch die Kommune zu tragen.
7.11 Bodendenkmalfunde
Bei Erdarbeiten ist besondere Vorsicht geboten, da es im näheren Umfeld des Plangebietes bereits zu Bodendenkmalfunden gekommen ist. Sollten durch bodendenkmalfundrelevante Funde Bauverzögerungen oder Mehrkosten entstehen, hat die Gemeinde keinen Anspruch auf Regressforderungen.
7.12 Kampfmittel
Eine Überprüfung und Räumung der Flächen durch die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 22.5, Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist bereits erfolgt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden verblieben sind.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH= maximale Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 28 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
M Mischverkehrsfläche
F+R Fuß- und Radweg
- Nachrichtliche Übernahmen**
Sichtdreiecke
Schmutzwasserkanal unterirdische Leitung
Gasfernlleitung Thyssenag unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
- Rechtsgrundlagen**
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
• 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 (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
• Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GD NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) 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)

Übersicht (ohne Maßstab)

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. C32
"Zum Heister"
Ortschaft Huchem-Stammeln

VDH

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

Z-Nr.:	PM-B-19-121-BP-01-04	Maßstab:	1 : 1000	Stand:	08.12.2022
bearbeitet:	Grothues	gezeichnet:	Giang		