



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In dem Mischgebiet sind die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
1.2 In dem Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig.
2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
2.1 Die Errichtung von Nebenanlagen wie überdachte Unterstände und öffentliche Sanitäranlagen ist ausschließlich innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen“ zulässig.
3. Öffentliche Grünflächen
3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Geländemodellierungen sowie die Installation von Wandbauwerken zulässig.
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
4.1 Bei der Errichtung von befestigten Flächen sind versickerungsfähige Materialien, beispielsweise wassergebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Okopflaster oder Rasengittersteinen zu verwenden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Table with 2 columns: Pflanzliste A: Sträucher and Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung. Lists various plant species like Corylus avellana, Sambucus nigra, Prunus spinosa, etc.

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. Baugrund
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.
3. Baugrundverhältnisse
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.
4. Grundwasserverhältnisse
Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ 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. Die aktive Grundwasserstelle der RWE Power AG im Plangebiet (57078) ist zu erhalten und während eventueller Baumaßnahmen zu sichern. Die jeweilige Zugänglichkeit ist dauerhaft zu gewährleisten.
5. Erdbebergefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischen Unterklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Kampfmittel
Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). Eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche liegen, wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
7. Baufeldfreimachung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Art 5 VogelschutzRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.
8. Artenschutz
Die genannten technischen Normen (DIN) liegen zur jederzeitigen Einsichtnahme zusammen mit dieser Planurkunde bei der Stadt Düren und der Gemeinde Niederzier aus.
9. Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 117“. Eigentümern dieses Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttenweg 2 in 59035 Köln. Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg – Abt. 6 (Bergbau und Energie in NRW) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
10. 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO 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), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet
2. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
R Radweg
3. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
5. Sonstige Planzeichen
Flächen für Nebenanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

Legend for symbols: Gebäude, Durchfahrt, Arkade, Flachdach, Anzahl der Vollgeschosse, Flurkarte, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer, vorh. Höhen, Längenmaß, Parallelmaß, Winkelmaß, and a note about dashed lines for signatures.

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan C35
"Festplatz"

- Vorentwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-22-004-BP-01-01 Maßstab: 1 : 500 Stand: 01.06.2023
bearbeitet: Grothues gezeichnet: Grothues

Table with 6 columns: Entwurf, 1. Aufstellung, 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, 5. Auslegungsbeschluss, 7. Beteiligung der Behörden, 9. Ausfertigung, 2. Bekanntmachung der Aufstellung, 4. Frühzeitige Behördenbeteiligung, 6. Öffentliche Auslegung, 8. Satzungsbeschluss, 10. Bekanntmachung. Each cell contains a description of the step and a field for 'Datum / Unterschrift Bürgermeister'.