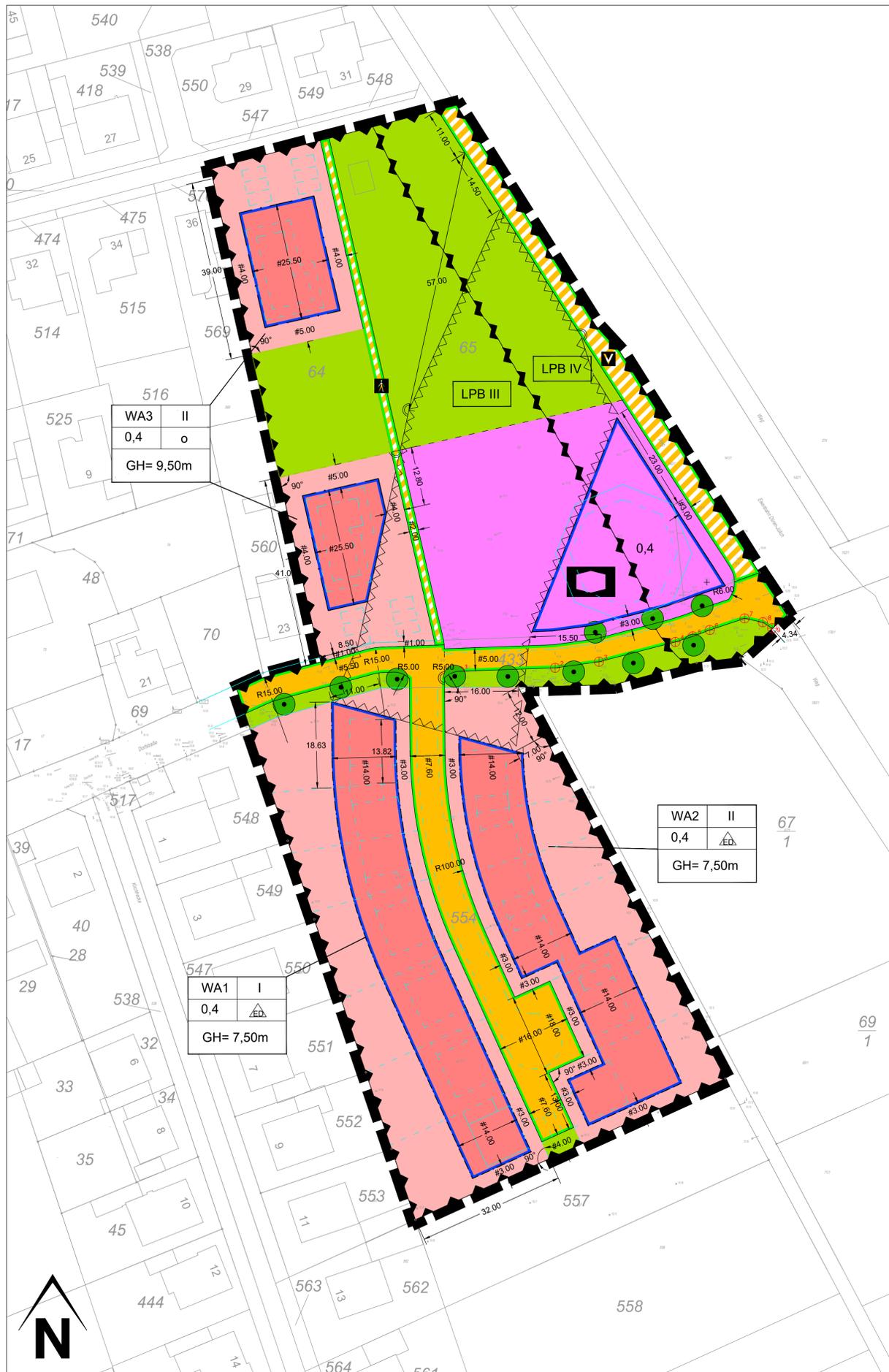




GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" Ortschaft Selhausen



- ### Textliche Festsetzungen
- 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:

 - Betriebe des Behälterwagengebietes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - 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).

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfähige (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfähige maßgebend.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerstrazräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern landsrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenenrige Stellplätze auf den Garagen-Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.

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 landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.
 - 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.
 - Zulässige Zahl der Wohnungen**

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig.

Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für den Fortfall einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Feldlerpflers sind 3 Stück angelegte Fortpflanzungsstätten in der verbleibenden Baumbreite an der Dorfstraße zu modernisieren und dauerhaft zu erhalten.

Für den Fortfall einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Stars ist eine angelegte Fortpflanzungsstätte in der verbleibenden Baumbreite an der Dorfstraße zu modernisieren und dauerhaft zu erhalten.

Für den Fortfall eines potenziellen Baumquartiers sind 5 Stück angelegte Fledermausquartiere in der verbleibenden Baumbreite an der Dorfstraße zu modernisieren und dauerhaft zu erhalten.

In räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-Spül- und Schotterflächen oder -schichten (auszuzulassen) Stein-Kies-Spül- und Schotterflächen werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-Kies-Spül- und Schotterflächen, wenn der Einbau von Weiden, Fellen oder vergleichbaren Materialien vorzuzulassen wird. Ausgenommen sind Spritzschutzvorrichtungen entlang von Fassaden, sowie eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
 - Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**

In räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 75 % der südlichen Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. alter 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, die von Bebauung freizulassen sind; hier: tektonische Störung**

Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind von baulichen Anlagen freizulassen. Auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach landsrechtlich zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nicht zulässig. Mögliche zulässige Nutzungen sind u.a. Grün-, Verkehrsflächen oder Spielplätze.
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmerschutz**

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Bauth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpelbereichen zu treffen. Die aus der organisierten Festsetzung resultierenden bauteiltechnischen Einzelmaßnahmen an Außenbauteilen oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schallschützende Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpelbereich 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 Schlafnutzung Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungesundes Schläfen zu ermöglichen. Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baulärs in der angrenzenden Baugrenze auszugehen ist.

SdB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpiegel (Obergrenze)	Lärmpelbereich
bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nicht überbauten 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 Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 8.3 bleiben hiervon unberührt.
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Dorfstraße sind dauerhaft zu erhalten.
 - Bedingte Festsetzung**

Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unter den Zielen 7.1 und 7.2 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf begonnen werden, wenn die Ersatzarturteile geschaffenen wurden. Es ist zudem gärtnerisch zu sorgen, so die Quartiere als Ersatznaturnahhabitat angenommen wurden.
 - Bauordnungrechtliche Festsetzungen**

Doppelhaushälften sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachabdeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

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 (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfähige (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfähige maßgebend.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.

Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenenrige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergesunden Decken aus Splitt, Schotter, Klopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- ### Hinweise
- Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rahmen der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

2.1 allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung

Zum generellen Schutz vor lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzrechtliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu errichtenden Anlagen zu gewährleisten.

Hierzu ist zu beachten:

 - Das Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingeregneten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegenüber z.B. beim Einsatz von sog. Kofferschleutern) und möglichst eine Sicherung gegen das Erleuchten von Insekten aufweisen.
 - Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgebenen Lichtspektrums einen möglichen negativen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermausarten haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermausfreundliche 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 Bauleitfremdungen und der Errichtung von Zuwegungen kommt es zur Entwertung von Gehwegen und/oder Gehböden sowie zur Abtragung von Bodenvegetation. Um eine Zerstörung von besetzten Quartieren und Nestern vorzubeugen, sollen diese Strukturen außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potentiell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar entfernt werden. Diese Entfernungen gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Stellflächen o.Ä.

2.3 Entfernung von Gehölzen, Sträuchern & Hecken

Da bei streng geschützten Tierarten wie Fledermaus ohne einen Ausschluss eines lokalen Vorkommens, davon ausgegangen werden muss, dass sich Individuen dieser Arten ganzjährig im Bereich des zu errichtenden Bauwerks aufhalten können, sollen Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere und nach deren aktueller Besatz dieser Strukturen durchgeführt werden. Im Falle eines Besatzes 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 verlorengegangenen Lebensstätte zu sorgen. Eine Entfernung von potentiellen Lebensstätten streng geschützter Arten ist erst nach Bereitstellung einer vorgezogenen, adäquaten und funktionsreichen Kompensationsmaßnahme genehmigungsfähig.
 - Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen**

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen Plananlage sowie den möglichen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten folgende Minimierungsmaßnahmen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baummaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des Bauwerks zu vermeiden, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen vereinbarten Anlagen Wert zu legen.
 - Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbestellen), die mit durchsichtigen oder spiegelfähigen 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 spiegelfähigen Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschlagmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Expertenberatung abzusichern.
 - Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Clautsch“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.
 - Erlaubnisfelder**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Achen-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.
 - Sümpfungsmaßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbauartigen Sümpfungsmaßnahmen ein gezieltes Nacharbeiten zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Es darf keine Grundwasserentnahme bzw. -ableitung durch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
 - Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 225 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) empfiehlt eine Überprüfung der überbauten Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschichtungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzusuchen. Zur Festlegung des abzusuchenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf“.

Einerseits Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrührungen, Verarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsbedeutung empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
 - furnahe Grundwasserstände**

Innere des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes treten furnahe Grundwasserstände auf. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Es darf keine Grundwasserentnahme bzw. -ableitung durch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
 - Erdbenebengefährdung**

Gemäß DIN 4149-2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbenebenezone 3 und der Geologischen Untergrundklasse 5 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 baurechtlich nicht eingeführt. Anwendungsbereich, der 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“.

Auf die 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.
 - Baugrund**

Der Baugrund ist objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.
 - Verwendung von Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubringen.
 - Bodenmerkmal**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederg, Zehnforstraße 45, 52385 Niederg, Tel.: 02425/9030-0, Fax: 02425/9030-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Ausgleich**

Das ökologische Defizit in Höhe von 34.679 Ökopenkten wird über das Ökokennto der Gemeinde Niederzier auf den Flächen der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (Flur 2, Flurstücke 243 und 244 (jeweils fl. 1)) ausgeglichen.
 - Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in einem Ausbereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgabebereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang der Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation 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.
 - Militärisches Fluggelände**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggeländes. Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht geltend gemacht werden.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = max. Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise

Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**

Gemeinbedarfsfläche

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**

Örtliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Erhalten von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpelbereich III

Flächen, die von Bebauung freizulassen sind hier: Tektonische Störung

unverbindliche Legende Vermessungsergebnisse/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen

Die eintragenden Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Koordinatenliste

Punktnr. UTM	Rechtswert, Hochwert	6	7
1	319779,3252; 5637927,8211	6	319833,6270; 5637936,7710
2	319800,0140; 5637928,5700	7	319841,1970; 5637939,2860
3	319809,5490; 5637929,9870	8	319845,1610; 5637938,4330
4	319826,1640; 5637934,1830	9	319847,1920; 5637937,1370
5	319829,9432; 5637935,3821		

Übersicht (ohne Maßstab)

Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

Entwurf	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen, am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbuch Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszugeben.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung betroffen werden können, mit Schreiben vom zu diesem Plan aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den Festsetzungen der fertig ausgebauten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfähigen (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche der jeweiligen Grundstücksfläche entspricht.
Planungsfund	Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Gelbe mit Stand vom Mai 2022 erstellt.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszugeben, am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am bis zum öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier 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	

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. 3766) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 450)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landsbauordnung 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)

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" Ortschaft Selhausen

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

Z-Nr.:	PM-B-21-035-BP-01-02	Maßstab:	1 : 500	Stand:	01.12.2022
bearbeitet:	Grothues	gezeichnet:	Giang		