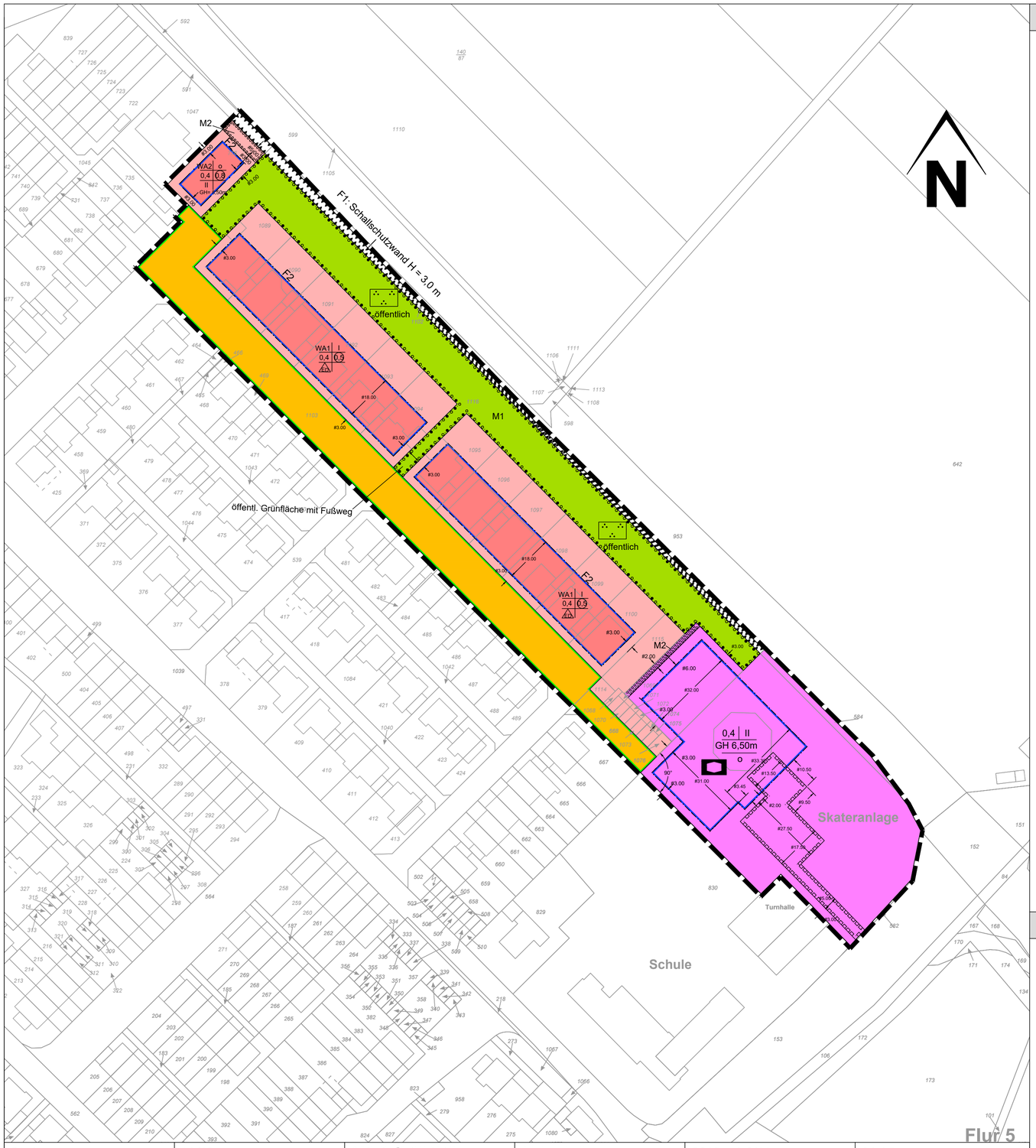
GEMEINDE NIEDERZIER

19. Änderung des Bebauungsplanes D02 "Schubertstraße" - Vorentwurf -



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten" WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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

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

2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet" WA2 ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

3.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss in den „Allgemeinen Wohngebieten" WA1 und WA2 mindestens 5,0 m betragen.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Innerhalb 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 der Unterbringung von Flüchtlingen oder vergleichbaren sozialen Zwecken dienen. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die den vorgenannten Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Die baulichen Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind darüber hinaus mobile Flüchtlingsunterkünfte zulässig. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für sportliche und freizeitorientierte Zwecke zulässig. Solche Anlagen dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" ist den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Wartung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.

5.2 Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" ist der Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Bereich der Fläche 1 (F1) ist eine Schallschutzwand mit der Höhe H = 3,0 m zu errichten.

6.2 Im Bereich der Fläche 2 (F2) ist im Obergeschoss ein Bauschalldämmmaß von Rw=35 dB erforderlich. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen. An zum Schlafen bestimmten Räumen im Obergeschoss entlang der Fläche 2 sind Zwangsbelüftungen vorzusehen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Innerhalb der Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M1 ist mindestens eine einreihige Hecke aus bodenständigen Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Mindestqualität der Sträucher von 2xv., 80 / 100 cm zu verwenden. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Sträucher	
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hundsrose	*Rosa canina*
Salweide	*Salix caprea*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

7.2 Innerhalb der Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M2 sind je 4,5 m² 2 Sträucher oder Heister und je 30 m² ein hochstämmiger Baum gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Größe der Sträucher muss mindestens 60-80 cm, die der Heister 100-150 cm betragen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben. Die Anpflanzungen sind - sofern erforderlich - spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste 2: Bäume		*Sträucher*	
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	*Weißdorn*	*Crataegus monogyna*
Buche	*Fagus sylvatica*	*Schlehe*	*Prunus spinosa*
Esche	*Fraxinus excelsior*	*Hainbuche*	*Carpinus betulus*
Feldahorn	*Acer campestre*	*Hasel*	*Corylus avellana*
Flatterulme	*Ulmus laevis*	*Hartriegel*	*Cornus sanguinea*
Stieleiche	*Quercus robur*	*Hundsrose*	*Rosa canina*
Vogelbeere/Eberesche	*Sorbus aucuparia*	*Salweide*	*Salix caprea*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	*Gewöhnlicher Schneeball*	*Viburnum opulus*
Winterlinde	*Tilia cordata*		

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. Erdbeben
   Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.
3. Sümpfungen
   Das Plangebiet liegt im Einflussbereich braunkohlenabbaubedingter, großflächiger Sümpfungsmaßnahmen. In der Folge kann es zu Grundwasserabsenkungen und Druckentspannungen der Grundwasserleiter kommen, die zu Bodenbewegungen führen können. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam sein. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen wird es zu einem Grundwasserwiederanstieg kommen.
4. Baufeldräumung
   Das Freimachen des Baufeldes inkl. der benötigten Arbeitsräume ist nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Dazu zählen:
   - Rodung betroffener Gehölze
   - Abschieben der Krautschicht/Grasnarbe.
5. Bodendenkmalschutz
   Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehntrhofstr. 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 Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
6. Anbauverbotszone L264
   Bei der Errichtung von Werbeanlagen sowie weiteren baulichen Anlagen ist die Anbauverbotszone gemäß STRWG NRW zu beachten.
7. Bergwerksfelder
   Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrern 28" und „Horrern 38". Eigentümerin der Bergwerksfelder „Horrern 28" bzw. „Horrern 38" ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgerweg 2 in 50935 Köln.
8. 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 Sümpfungsfolgen 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_gk50d.htm zu entnehmen: IGL 50 Blatt 5104 Düren: Projekt Integrierte Landesaufnahme im Großraum Aachen. Stand: 2012. Hrsg. Geologischer Dienst NRW; Krefeld.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch 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. 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. 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

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = — maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

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

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Fläche zum Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

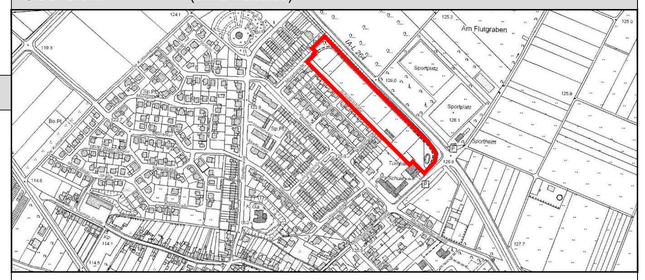
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Nutungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

5	Gebäude	II	Anzahl der Vollgeschosse	1625	Flurstücksnummer
	Durchfahrt, Arkade		Flurkarte	65,38	vorh. Höhen
FD	Flachdach		Flurstücksgrenze		
5.00	Längenmaß	#5.00	Parallelmaß	90°	Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE NIEDERZIER
19. Änderung des Bebauungsplanes D02
"Schubertstraße"
- Vorentwurf -

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

Z-Nr.:	PM-B-23-071-BP-01-01	Maßstab:	1 : 1.000	Stand:	31.05.2023
bearbeitet:	Heinrichs	gezeichnet:	Michalke		

Entwurf

VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com

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

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ……. ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ……. in der Zeit vom ……. bis zum ……. öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ……. ……. hierzu zu äußern.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am ……. beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am ……. vom ……. bis zum ……. öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ……. aufgefordert, bis zum ……. zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan als Satzung am ……. gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
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 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

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

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom April 2022 erstellt.