

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur 19. Änderung des Bebauungsplanes D02

„Schubertstraße“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Ellen

Mai 2023

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

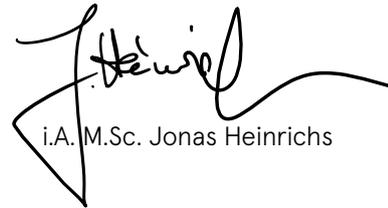
Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. M.Sc. Jonas Heinrichs

Projektnummer: 23-071

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

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 $R_w=35$ 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	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Tabelle 1: Pflanzliste 1

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

Tabelle 2: Pflanzliste 2

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, Zehnthofstr. 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 „Horrem 28“ und „Horrem 38“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Horrem 28“ bzw. „Horrem 38“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 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.