



| | |
|-----------|----|
| WA2 | II |
| 0,4 | o |
| GH= 9,50m | |

| | |
|-----------|----|
| WA1 | II |
| 0,4 | o |
| GH= 7,50m | |

| | |
|-----------|----|
| WA1 | II |
| 0,4 | o |
| GH= 7,50m | |

| | |
|-----------|-----|
| II | 90° |
| 0,4 | o |
| GH= 9,50m | |

| | |
|-----------|----|
| WA2 | II |
| 0,4 | o |
| GH= 9,50m | |

| | |
|-----------|----|
| WA1 | II |
| 0,4 | o |
| GH= 7,50m | |

| | |
|-----------|---|
| II | o |
| 0,4 | o |
| GH= 9,50m | |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| Entwurf VDH VDP PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelzen Telefon: 02431 - 97318-0, Email: info@vdh.com | 1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niedertzier hat am ... gemäß § 2 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 nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier am ... in der Zeit vom ... bis zum ... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. | 5. Ausfertigungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niedertzier hat am ... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. | 7. 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. | 9. Aenderungsfrist Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der jeweils zuständigen gemeinsamen Übereinstimmung und dass die für die Rechtsverbindlichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. |
| Planungsdarlehen Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessungsstandes vom Februar 2023 erstellt. | 2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier am ... öffentlich bekannt gemacht. | 4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier am ... öffentlich bekannt gemacht. | 6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. | 8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niedertzier hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. | 10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan am ... im Amtsblatt der Gemeinde Niedertzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiernit trat der Bebauungsplan in Kraft. |
| Datum / Unterschrift Bürgermeister | Datum / Unterschrift Bürgermeister | Datum / Unterschrift Bürgermeister | Datum / Unterschrift Bürgermeister | Datum / Unterschrift Bürgermeister | Datum / Unterschrift Bürgermeister |

| |
|---|
| Rechtsgrundlagen <ul style="list-style-type: none">Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)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)Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (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) |
|---|

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 Beherbergungsgewerbes
• Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 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).
2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
2.4 Untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wände und der Abstandflächen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Diese darf bis zu 0,50 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt der Verkehrsfläche liegen.
2.5 Zur Festlegung der Kröpfung ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 ist durch Anbau von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerstrahlräume 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.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
4.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
4.2 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
4.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagenten) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
4.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der „Flächen für Garagen“ zulässig. Einseitige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zulässig.
4.6 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. Wärmeaustauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kinderärten“ und „Feuerwehr“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die den jeweiligen Zwecken dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.

6. Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
6.2 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.
6.3 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

7. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO)
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.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Für den Fortfall einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Mäusebussards sind 2 Stück artgerechte Fortpflanzungsstätten (Kunsthörste) im ungestörten Umfeld des Plangebietes (z.B. die Baumreihe entlang der Aachener Straße) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
8.2 Für den Fortfall eines potenziellen Baumquartiers sind 5 Stück artgerechte Fledermausquartiere in der nachts leuchtenden Baurreihe an der Aachener Straße zu montieren und dauerhaft zu erhalten.
8.3 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder -schütungen 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 Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

9. Flächen, die von Bebauung druzulassen sind; hier: tektonische Störung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nicht zulässig. Mögliche zulässige Nutzungen sind u.a. Grün- und Verkehrsflächen sowie Stellplätze.

10. 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 2016, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschallschutzeinzelmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauweise und der Bauweise der angrenzenden Gebäude zu treffen. Einzelmaßnahmen sind im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweisuntersucher der sich 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) (Lärmpegelbereich) erfolgt, ist nach aktueller Freizeitzustand, die nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezzeichneten Baugruppe auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumumgebung auf die Außenwirkung reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive LärmSchutzmaßnahmen, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfbar.

| Lämpgebereiche nach DIN 4109 | |
|--|----------------|
| 5dB-Klasse | Lämpgebereiche |
| Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze) | |
| 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 |

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch anzulegen gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind nicht anzuwenden.
11.2 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum- und/oder Strauchreihe aus einreihemischen Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung mit einer Reihentiefe von mindestens 3,0 m aus Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m und die Bäume I. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m versetzt anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

| Pflanzliste A: Sträucher | |
|--|-------------------|
| Mindestqualität: Zx verpf., H 100 - 150 cm | |
| Deutscher Name | Botanischer Name |
| Hainbuche | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Mispel | Medeola germanica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Hartweiger Schneeball | Cornus sanguinea |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

| Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung | |
|--|------------------|
| Mindestqualität: Container, H 100 - 150 cm | |
| Deutscher Name | Botanischer Name |
| Feldahorn | Acer campestris |
| Birch-Knackweide | Salix fragilis |
| Kornelweide | Salix viminalis |
| Vogelbeere/Eleberesche | Sorbus aucuparia |

| Pflanzliste C: Sträucher | |
|--|--------------------|
| Mindestqualität: Zx verpf., H 100-150 cm | |
| Deutscher Name | Botanischer Name |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Heide | Corylus avellana |
| Engfrüchtiger Weibdorn | Crataegus monogyna |
| Pflaferhainbuche | Eucornus europaea |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Kornelweide | Prunus corneliana |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hindurrose | Rosa carolina |
| Silberweide | Salix caprea |
| Wolfszahn-Schneeball | Viburnum lantana |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |

| Pflanzliste D: Laubbäume II. Ordnung | |
|--|------------------|
| Mindestqualität: HB, 3x, mit Drahtballierung, Stk 14-16 cm | |
| Deutscher Name | Botanischer Name |
| Feldahorn | Acer campestris |
| Hainbuche | Corylus avellana |
| Eskastanie | Castanea sativa |
| Walnuss | Juglans regia |
| Waldahorn | Malus communis |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Frühe Traubeneiche | Prunus padalis |
| Wildrose | Prunus spinosa |
| Eleberesche | Sorbus aucuparia |
| Eisweide | Sorbus tormalis |

12. Bedingte Festsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Anreizschutzmaßnahmen (CEP-Maßnahmen) unter den Ziffern 8.1 und 8.2 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Einzelmaßnahmen geschaffen wurden. Es ist zudem gutachterlich zu prüfen, ob die Quartiere als Ersatzwohnungsgebiet angenommen wurden.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
13.1 Doppelhaushälften sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachdeckung und Fassadenelementen auszuführen.
13.2 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.
13.3 Die ebenerdigen Stellplätze sowie die sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 und WA2 sowie innerhalb der „Flächen für Gemeinbedarf“ sind mit wasserundurchlässigen, nicht abriebempfindlichen Materialien anzulegen. Die Verlegung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niedertzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung
Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu errichtenden Anlagen zu gewährleisten.
Hierzu ist zu beachten:
• Dass Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten gerichteten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Koffierleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen.
• Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdblattele von Fledermausarten haben. Dies trifft insbesondere auf flimmerarmen Leuchtmaterial mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 5900m bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warme/wärmeliche gegenüber einer kalten/weißen Beleuchtung vorzuziehen, sofern ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

3. Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über den Feld der Erlaubnis zur Gewinnung von Braunkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Waller“ und „Martin“, die sich im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stütgenweg 2 in 50828 Köln, befinden.

4. Erlaubnisfelder
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisewal“, Inhabern der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft in Köln, Inhabern der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München.

5. Sumpfungsmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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.

6. Baugrund
Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundbesonderheiten der Bundesrepublik Deutschland, Bundesamt Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149:2005, in der Erdbebenzone 3 in der Untergundklasse „S“ (Gebiete teiler Beckenstrukturen mit mäßiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8. Schutz des Mutterbodens
Zur Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Vermeidung von Lager- und später wieder einzubauen. Beim Umgang mit Bodenbewegungen gemäß der DIN 18915 - 2018:06 sind bautechnische mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang zu minimieren.

9. Grundwasserhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abbildungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorgaben 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftigen zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erverbund in Bergheim geben (www.erverbund.de).

10. Verkehrsmassnahmen
Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenanbahnung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsmassnahmen der B 56 auch künftig nicht. Zusätzlich bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsmassnahmen der B 56. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenanbahnung.

11. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergen, Zehnfeldstraße 42, 52385 Niedergen, Tel.: 02425/9309-0, Fax: 02425/9309-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

12. Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 und die Normen 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftigen zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erverbund in Bergheim geben (www.erverbund.de).

13. Ausgleich
Das ökologische Defizit in Höhe von 18.736 Ökopunkten wird auf den Ökokonten "Orezier" über der Jülicher Straße" und "Eilebach - Jülich" geführt durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH= 7,50 maximale Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
Gemeinbedarffläche
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindergarten
Feuerwehr

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche
Mischverkehrsfläche

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Grünfläche

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 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
LPB VI
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereich VI § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
96,40 Bezugshöhe

8. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
LPB VI
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereich VI § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
96,40 Bezugshöhe

Kennzeichnungen

Tektonische Störung

Nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck

Übersicht (ohne Maßstab)

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. H06 "Auf'm Oresfeldchen" Ortschaft Krauthausen - Entwurf -

VDH

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

| | | |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Z-Nr.: PM-B-21-051-BP-V7-02 | Maßstab: 1 : 500 | Stand: 12.07.2023 |
| bearbeitet: Grothues | gezeichnet: Michalke | |