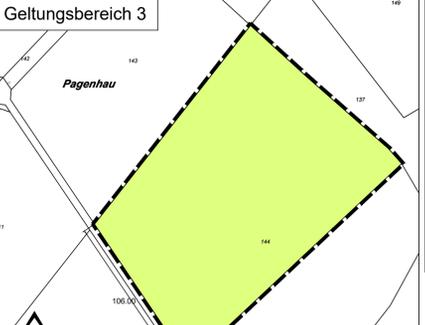
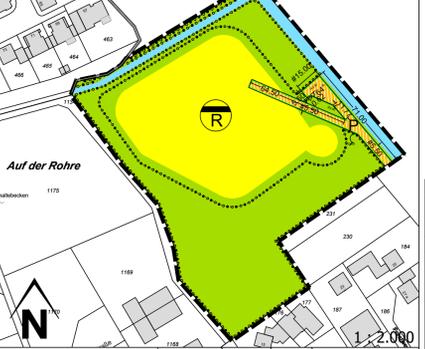


Geltungsbereich 1



Entwurf Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 17.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Niederrhein, den 18.06.2021 gez. Rombey Der Bürgermeister	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 17.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Niederrhein, den 18.06.2021 gez. Rombey Der Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorhabenplan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 12.08.2022 auf der Grundlage der Einsichtnahme einen Beschluss gefasst. Niederrhein, den 12.08.2022 gez. Rombey Der Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorhabenplan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 12.08.2022 auf der Grundlage der Einsichtnahme einen Beschluss gefasst. Niederrhein, den 12.08.2022 gez. Rombey Der Bürgermeister	5. Auslegungsbefreiung Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 01.08.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Öffentlichkeit auf der Internetseite der Gemeinde Niederrhein bekannt zu machen. Niederrhein, den 02.08.2022 gez. Rombey Der Bürgermeister	5. Auslegungsbefreiung Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 01.08.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Öffentlichkeit auf der Internetseite der Gemeinde Niederrhein bekannt zu machen. Niederrhein, den 02.08.2022 gez. Rombey Der Bürgermeister	7. Beteiligung der Behörden Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 22.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 23.08.2023 gez. Rombey Der Bürgermeister	7. Beteiligung der Behörden Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 22.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 23.08.2023 gez. Rombey Der Bürgermeister	9. öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 22.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 23.08.2023 gez. Rombey Der Bürgermeister	9. öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 22.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 23.08.2023 gez. Rombey Der Bürgermeister	11. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 22.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 23.08.2023 Rombey Der Bürgermeister	11. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 22.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 23.08.2023 Rombey Der Bürgermeister	13. Bekanntmachung Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 08.08.2023 durch Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 09.08.2023 Rombey Der Bürgermeister	13. Bekanntmachung Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat am 08.08.2023 durch Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.07.2023 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2023 hierzu zu äußern. Niederrhein, den 09.08.2023 Rombey Der Bürgermeister
--	---	---	---	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---

Geltungsbereich 2



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Das Gewerbegebiet GE dient der Unterbringung nicht erheblich belastender Gewerbebetriebe. Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.
1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des nahverbrauchs- und zentralverbrauchsorientierten Konsums gemäß der Niederrheinischen Sortimentsliste 2021 vertreiben, unzulässig.
1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellenbetriebe und das damit einhergehende kurzfristige Angebot an Gütern des nahverbrauchsorientierten Konsums gemäß der Niederrheinischen Sortimentsliste 2021 ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstellen in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.
1.4 Im Gewerbegebiet GE sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergründergestaltungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
1.5 Im Gewerbegebiet GE sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Nahvergründer- und zugleich zentralverbrauchsorientierte Sortimentsliste (abschließende Liste)
• **Nahrungsmittel und Genussmittel**
• **Gesundheit und Körperpflege**
• **Zutragen / Zeitdrücken**
Zentralverbrauchsorientierte Sortimentsliste (abschließende Liste)
• **Bestattung / Wäuche**
• **Schule / Lehrwesen und Freizeitsport**
• **Gas / Heizöl / Kerosin / Heizöl / Heizöl**
• **Heiz- und Heizöltankstellen (inkl. Gasstellen, Heiz- und Heizöltankstellen, Stoff- oder Metallhandel)**
• **Bücher**
• **Papier / Büchereien / Schreibwaren**
• **medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel**
• **optische und optische Geräte**
• **Spezialwaren / Bastelbedarf**
• **Sportartikel, Sportbekleidung, Sportartikel (ohne Teilsportarten Angelrute, Campingartikel, Fahrrad- und Zubehör, Jagdartikel, Reiterartikel und Sportgerätschaften)**
• **Uhren, Schmuck**
• **Elektronik, Medien / Unterhaltungs- und Kommunikationsartikel, Computer, Foto- oder Elektrogeräte, Leuchten**
• **Musikinstrumente und Musikalien, Nebelgerät, Bildschirme und vergleichbare Hobbyartikel**
• **Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstige Einrichtungsgegenstände**
• **Schreibwaren**
Nicht zentralverbrauchsorientierte Sortimentsliste (abschließende Liste)
• **Sport- und Freizeitsportartikel, Angelrute, Campingartikel, Jagd- und Reiterartikel**
• **hauswirtschaftliche Kleinwaren und z. B. Bad-, Sanitärerzeugnisse und -zubehör, Baumaterialien, Bauartikel, Beschläge, Eisenwaren, Flecken-, Installationsmaterial, Holzwaren, Öfen, Werkzeuge**
• **gartenmäßige Kleinwaren und z. B. Gartengeräte (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgerätschaften**
• **Fahrräder und Zubehör**
• **Fahrräder und Zubehör**
• **Fahrräder und Zubehör**
• **Elektronikgeräte (z. B. „Apple Vision“ wie Kopfhörer, Headset, Waschmaschinen)**
• **Lampen und Leuchten**
• **Möbel (einschl. Küchengeräte)**
• **Metallen**
• **Fahrräder aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrrad)**
• **Tierehaltung, Tiere und zugehörige Artikel**
Hinweis: Hervorgehoben sind die zentral- und nahverbrauchsorientierten Leistenorte gemäß LEP NRW

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Die Höherlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.
2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höherlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der eingängig hergestiegenen (CEF-Maßnahmen) auf den Flächen eines Teilbereiches der Geltungsbereichs Flur 1, Flurstück 144 gekennzeichnet. Mit den Baumaßnahmen darf ein bestimmtes Maß an Erhöhung der Gebäudehöhe nicht überschritten werden.
2.4 Die in dem Gewerbegebiet GE festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsmasten, Aufzugsblenden, Lichtmasten und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einem Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugerechneten Auflagefläche aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3.1 Die Baufeldränder und Abrissarbeiten sind außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 31. Februar zu unterlassen. Ausgenommen sind ausschließlich vorgesehene Bodenuntersuchungen oder vergleichbare bauvorbereitende Ingenieurleistungen - dabei sind die Bewegungs- und Arbeitsräume jedoch vorher stets durch eine ökologische Baugrubenabdichtung auf Basis von umhüllenden und tieferliegenden Schutzmaßnahmen zu sichern.
3.2 Die Entnahme von Bäumen, Hecken oder Sträuchern ist genehmigt, wenn nach fachgutachterlicher Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere und einen aktuellen Bestand dieser Strukturen nachgegangen ist. Im Falle eines Bestandes sind die Quartierstrukturen so lange ungetört zu erhalten, bis ein gutachterlicher Nachweis erbracht wurde, dass bei einer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitige ist für die weitergehenden Lebenszeiten eine vorgesehene Kompensation zu erbringen.
3.3 Sämtliche öffentliche Außenbeleuchtungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umsetzung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN/Broschüre 543) auszulegen.
3.4 Entlang der gesamten Nord- und Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereichs 2 ist für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme ein bodengerechter, insgesamt 50 cm hoher Amphibienzaun zu installieren und zu unterhalten.
3.5 Innerhalb der Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich 2 ist mindestens eine Stillezone für Greifvögel zu montieren und zu unterhalten.
3.6 Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen ist eine Grünfläche durch Rasenschnitt einer saftreichen Wildblumenwiese bestehend aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern herzustellen. Für die Saatgutmischung gilt die Richtlinie nach (FFL) für Regen-Saatgut mit Nachweis des Ursprungsgebietes (UG) (UG = Wiesendachboden mit Unkraut-Wiesensaatgut im Streu- & 40-60) (BfN/Broschüre 546) aus. Sofern Ursprungsgebiete besitzen die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Es sind nur Gräser- und Blumenarten der Pflanzenliste A und B in den jeweiligen Kategorien zu verwenden. Die Einsatz ist mindestens für die Dauer des Auslegensbereichs nach- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

4. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1 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.
4.2 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.

5. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern die Pflanzungen von C und D so anzupflanzen, dass die bereits bestehenden Gehölze ungetört und möglichst erhalten werden. In den offenen Bereichen sind die Sträucher und Bäume II, Ordnung verpflanzt und mit ausreichendem Abstand anzupflanzen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Bedingte Festsetzung
§ 9 Abs. 2 BauGB
Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Antragsunterlagen (CEF-Maßnahmen) auf den Flächen eines Teilbereiches der Geltungsbereichs Flur 1, Flurstück 144 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf ein bestimmtes Maß an Erhöhung der Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Bedingte Festsetzung ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Antragsunterlagen (CEF-Maßnahmen) auf den Flächen eines Teilbereiches der Geltungsbereichs Flur 1, Flurstück 144 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf ein bestimmtes Maß an Erhöhung der Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

7. Gliederung des Baugebietes
§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
In den Flächen des Gewerbegebietes GE sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	L _{eq} in dB(A)	
		tags	nachts
TF-1 Süd B-Plan Nr. B31	11.877	53	38
TF-2 Süd B-Plan Nr. B31	10.120	56	41
TF-1 Nord B-Plan Nr. B31	4.082	53	38
TF-2 Nord B-Plan Nr. B31	3.644	56	41

Die Prüfung der Einhaltung hat gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingierung, Dez. 2006) zu erfolgen. Für die Richtungsklassen A bis E sind sich die Emissionskontingente L_{eq} mit den nachfolgend aufgeführten Zusatzkontingenten. Der Bezugspunkt der Richtungsklassen befindet sich bei X 3227070 und Y 5639014.

Richtungsklasse	Zusatzkontingente in dB	
	tags	nachts
A 330°-30°	15	15
B 90°-330°	0	0

8. Pflanzliste A: Blumen (Anteil 50%)

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	3,50
Agrymonia eupatorioides	Kleiner Eisenkraut	3,75
Campylosiphon rotundifolius	Rundstängige Glockenblume	0,25
Centaurea cyanus	Kornblume	3,75
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	3,75
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegerwarte	2,50
Gallium album	Wiesen-Labkraut	3,75
Hypochaeris glabra	Großes Hahnenfußkraut	1,25
Juncus montana	Berg-Stängelstängelchen	0,25
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	6,25
Leucanthemum vulgare	Gewöhnliche Leinwand	1,25
Linaria vulgaris	Glockenblume	5,00
Medicago lupulina	Glockenblume	1,25
Papaver rhoeas	Saalmohn	1,25
Papaver rhoeas	Kleines Mohn	1,25
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,75
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	1,25
Rumex acetosella	Kleiner Bockwurz	1,25
Scorzonella autumnalis	Herbst-Leinwand	1,25
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leinwand	3,75
Trifolium arvense	Hansenklee	0,75
Trifolium dubium	Kleiner Klee	0,50

8. Pflanzliste B: Gräser (Anteil 50%)

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	3,13
Alopecurus pratensis	Gewöhnliches Rutzgras	2,50
Bromus hordeaceus	Weiche Timppe	3,75
Cynodon dactylon	Weide-Kammgras	3,13
Festuca pratensis (ovina)	Schafschwingel	13,13
Festuca rubra	Horn-Rotschwingel	11,88
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	3,13
Poa pratensis	Weizen-Riesengras	3,13

9. Innenräume
9.1 Die Innenräume der Gebäude sind so zu gestalten, dass die Luftqualität in den Innenräumen den Anforderungen der DIN 1946-6 entspricht.
9.2 Die Innenräume der Gebäude sind so zu gestalten, dass die Luftqualität in den Innenräumen den Anforderungen der DIN 1946-6 entspricht.
9.3 Die Innenräume der Gebäude sind so zu gestalten, dass die Luftqualität in den Innenräumen den Anforderungen der DIN 1946-6 entspricht.

Hinweise

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

2. Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verfahrenen Bergwerkstufen „Horem 34“ und „Horem 31“ sowie im Eigentum der RWK Power Aktiengesellschaft, Störingweg 2 | 50955 Köln.

3. Sumpfmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beseitigung der baulichen Sumpfmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragwerksfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. Erdbebengefährdung
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenezone 3 und der Geologischen Untereinheiten 5 zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelentwurf zurückgezogen und durch die Teile 1, 11A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsbereich, der nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte.
Auf die Berücksichtigung der Bebauungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bebauungskategorien des relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bebauungsbeispiele wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Technische Störungszone
Vorhanden sind die räumlichen Geltungsbereiche dieses Bebauungsplans befindet sich die latente Störung A3. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht bekannt, sodass eine Störungszone in einer Breite von bis 100 m nicht von einer zweiten Störungszone abgegrenzt werden kann.
Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:
• Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zureichend bebauete Flächen zu begrenzen.
• Bei Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist im Bodenbau im ruhenden Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Voreigung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen erhält die DIN 18915 bezüglich des Bodenaushubs und der Oberbodenaugnung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
• Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darüber liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangsgesteine sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialerhaltung und Oberbodenaugnung vorzunehmen, um die Vermischung der Flächenbereiche abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
• Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBoStBG in Verbindung mit § 7 BBoStBG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
• Für den Einsatz natürlicher Schuttfüllstoffe gilt in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BBoStBG in Verbindung mit § 7 BBoStBG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
• Bodenveränderungen und Gefährdungen aufgrund von Wasser Verringerung sind zu vermeiden.

6. Ökologischer Ausgleich
Das ökologische Defizit in Höhe von 70.131 Ökopunkten wird auf den folgenden Flächen abgegolten.

Position	Gesamtbilanz	
	Ökopunkte	
Plangebiet	-70.131	
Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (Iw)	48.632	
Gemarkung Niederrhein, Flur 6, Flurstücke 176, 212-215, 332, 336 und 337 sowie Gemarkung Hambach, Flur 10, Flurstücke 187-189	11.467	
Gemarkung Hühnen-Stammeln, Flur 7 Flurstück 9 (Iw) und Gemarkung Hühnen-Stammeln, Flur 7 Flurstück 10 (Iw)	159	
Gemarkung Niederrhein, Flur 6, Flurstücke 329 u. 330	1.063	
Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (Iw), Flur 2, Flurstücke 243 und 244 (beide Iw)	8.801	
Summe	0	

9. Grundwassererhältnisse
Der Grundwasserstand im Plangebiet kann im Rahmen des Grundwasseranliegens nach Beseitigung des Braunkohlebergbaus fließen. In weniger als 2 m unter Geländeerhöhe entstehen.

10. Sichtverhältnisse
Der Bereich der Sichtverhältnisse ist dauerhaft von sichtbehindernden Elementen freizuhalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (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 18 - 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. 1098)

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

□	Gebäude	—	Flurkarte
—	Durchfahrt, Arkade	—	Flurstücksgrenze
FD	Flachdach	1625	Flurstücknummer
II	Anzahl der Vollgeschosse	65,38	vorh. Höhen
—50—	Längemaß	—	
—5,00—	Parallelmaß	—	
90°	Winkelmaß	—	

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

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 16,0 m
Höhe der baulichen Anlagen in m über NNH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauGB
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg
Private Verkehrsfläche
Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Regenwasserrückhaltebecken

6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 19 BauGB
Öffentliche Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
Wasserfläche

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
Fläche für die Landwirtschaft

9. 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, 21 und 24 BauGB
Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Richtungssektoren
Sichtdreiecke

Übersicht (ohne Maßstab)
Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:10.000), Koordinaten: 32330, 32332, 5638, 5638; Katasterbehörde Kreisfreie Stadt Dören, Fortsetzung der Rasterdaten: 2006-12-31; Berechtigt durch Land NRW (2018); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugriff am 24.01.2020 über <https://www.tlm-online.nrw.de>

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan Nr. B31
"2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg"
Ortschaft Oberzier

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

Z-Nr.: PM-B-20-009-BP-01-08
bearbeitet: Grothues
Maßstab: 1 : 1.000
gezeichnet: Grothues
Stand: 07.08.2023

Übersicht

