



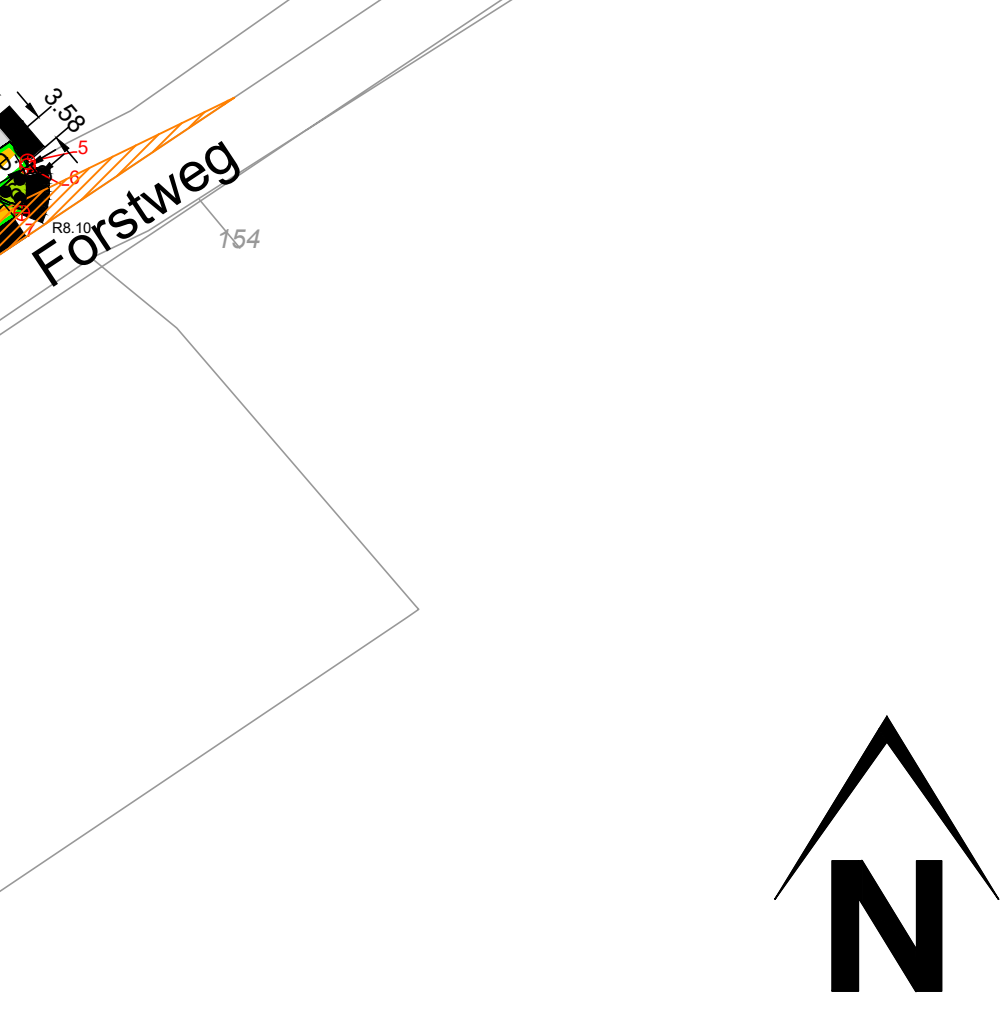
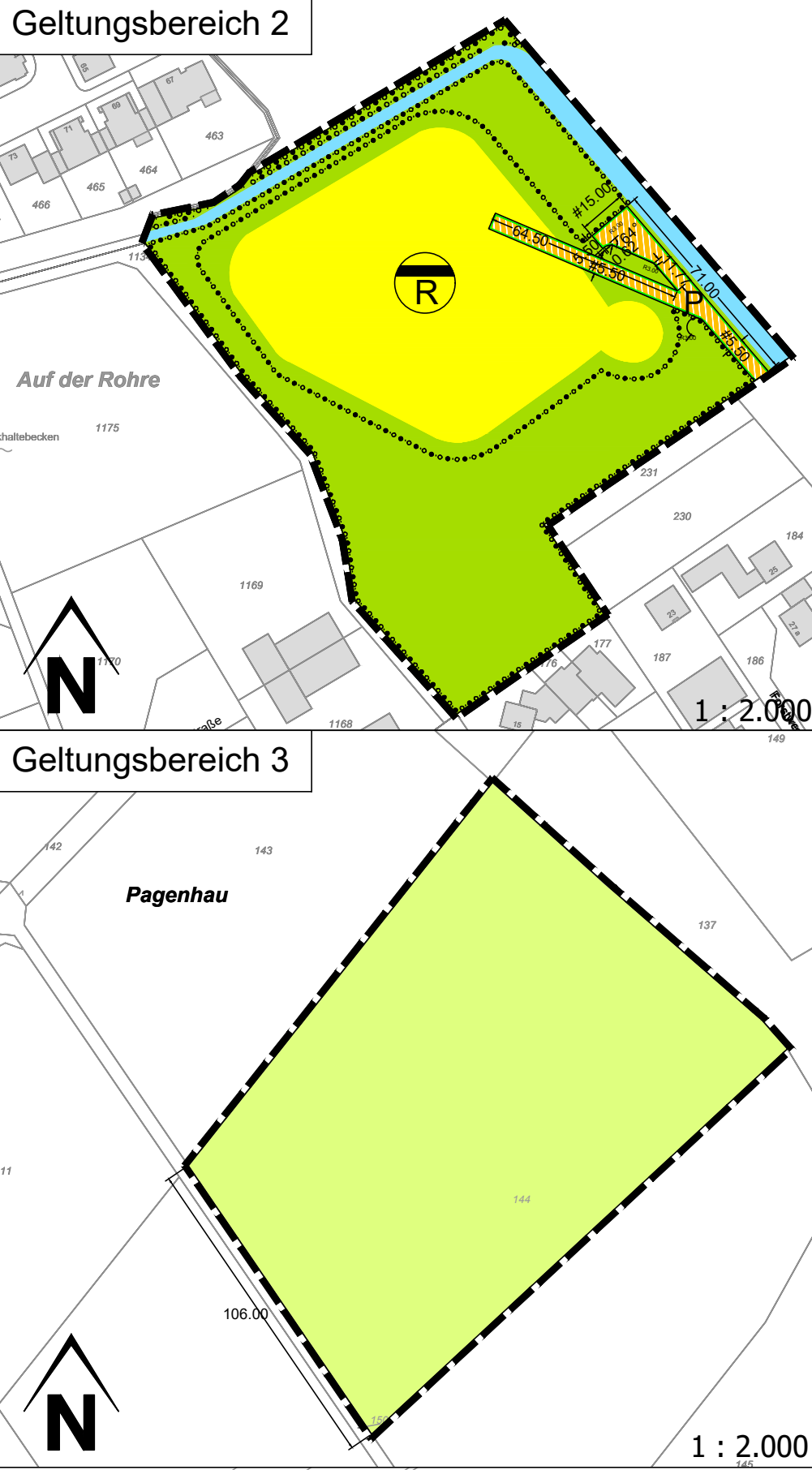
GEMEINDE NIEDERZIER

Geltungsbereich 1



Entwurf  VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maasticher Straße 8, 41812 Erkenfeld Telefon: 02431 - 97318-0, email: info@vdh.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier 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 frühzeitlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	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 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	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 Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	Koordinatenliste <table><thead><tr><th>Pkt.-nr.</th><th>Rechtswert, Hochwert</th><th>UTM</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.</td><td>322734 4071, 5639206 3250</td><td></td></tr><tr><td>2.</td><td>322820 0850, 5639195 1920</td><td></td></tr><tr><td>3.</td><td>322848 2480, 5639161 0230</td><td></td></tr><tr><td>4.</td><td>322886 4300, 5639117 1620</td><td></td></tr><tr><td>5.</td><td>322908 5280, 5639063 6870</td><td></td></tr><tr><td>6.</td><td>322906 5130, 5639063 1010</td><td></td></tr><tr><td>7.</td><td>322905 7750, 5639066 8790</td><td></td></tr><tr><td>8.</td><td>322778 5530, 5639002 7200</td><td></td></tr><tr><td>9.</td><td>322776 5360, 5639001 9610</td><td></td></tr><tr><td>10.</td><td>322775 3360, 5639001 8490</td><td></td></tr><tr><td>11.</td><td>322773 7800, 5639002 2200</td><td></td></tr><tr><td>12.</td><td>322772 6980, 5639002 7760</td><td></td></tr><tr><td>13.</td><td>322648 2848, 5639145 1632</td><td></td></tr><tr><td>14.</td><td>322597 8980, 5639205 4098</td><td></td></tr><tr><td>15.</td><td>322660 6486, 5639247 2345</td><td></td></tr></tbody></table>	Pkt.-nr.	Rechtswert, Hochwert	UTM	1.	322734 4071, 5639206 3250		2.	322820 0850, 5639195 1920		3.	322848 2480, 5639161 0230		4.	322886 4300, 5639117 1620		5.	322908 5280, 5639063 6870		6.	322906 5130, 5639063 1010		7.	322905 7750, 5639066 8790		8.	322778 5530, 5639002 7200		9.	322776 5360, 5639001 9610		10.	322775 3360, 5639001 8490		11.	322773 7800, 5639002 2200		12.	322772 6980, 5639002 7760		13.	322648 2848, 5639145 1632		14.	322597 8980, 5639205 4098		15.	322660 6486, 5639247 2345	
	Pkt.-nr.	Rechtswert, Hochwert	UTM																																																			
	1.	322734 4071, 5639206 3250																																																				
2.	322820 0850, 5639195 1920																																																					
3.	322848 2480, 5639161 0230																																																					
4.	322886 4300, 5639117 1620																																																					
5.	322908 5280, 5639063 6870																																																					
6.	322906 5130, 5639063 1010																																																					
7.	322905 7750, 5639066 8790																																																					
8.	322778 5530, 5639002 7200																																																					
9.	322776 5360, 5639001 9610																																																					
10.	322775 3360, 5639001 8490																																																					
11.	322773 7800, 5639002 2200																																																					
12.	322772 6980, 5639002 7760																																																					
13.	322648 2848, 5639145 1632																																																					
14.	322597 8980, 5639205 4098																																																					
15.	322660 6486, 5639247 2345																																																					
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am örtlich bekannt gemacht.	4. Frühzeitliche 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 zu dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am vom bis zum öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich 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																																																	

Geltungsbereich 2



Textliche Festsetzungen

- 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 § 8 Abs. 2 BauGB.
1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des nahversorgungs- und zentralenvertriebsorientierten Handels gemäß der Niederzierer Sortimentsliste 2021 vertreiben, unterauslag.
1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellenshopps und das damit einhergehende kurzfristige Angebot an Gütern des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments gemäß Niederzierer Sortimentsliste 2021 ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.
1.4 Im Gewerbegebiet GE sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten 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.
- Nahversorgungs- und zugleich zentralvertriebsorientierte Sortimente (abschließende Liste)**
 - Nahrungsmittel und Genussmittel
 - Gesundheit und Körperpflege
 - Zeitungen / Zeitschriften**Zentralvertriebsorientierte Sortimente (abschließende Liste)**
 - Bekleidung / Wäsche
 - Schuhe / Lederwaren und Reisegepäck
 - Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
 - Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Haus- und Tischwäsche, Stoffe, ohne Matratzen)
 - Bücher
 - Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
 - optische und akustische Geräte
 - Spielwaren / Spielzeug
 - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Teilsportarten Anglerartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reiterartikel und Sportgerätschaften)
 - Uhren, Schmuck
 - Elektrogeräte, Medien (u. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogerätschaften, Leuchten)
 - Musikinstrumente und Musikalien, Musikbedarf
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände, Elfenbein, Silberwaren, sonstige Einrichtungszubehör
 - Schreibwaren**Nicht zentralvertriebsorientierte Sortimente (nicht abschließende Liste)**
 - Sport- und Freizeitgeräte, Anglerartikel, Campingartikel, Jagd- und Reiterartikel
 - baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitärerzeugnisse und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
 - gewerbetechnischer Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgerätschaften)
 - Farben und Lacke, Tapeten
 - Teppiche und Bodenbeläge
 - Elektrogeräte (außer „siehe Wein“ wie Küchengeräte, Herde, Waschmaschinen)
 - Lampen und Leuchten
 - Möbel (außer Kuchentische)
 - Hauswaren
 - Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
 - Tierhaltung, Tiere und zoologische Artikel
- 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.
2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten aus dem Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstückslinie des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
2.4 Die in dem Gewerbegebiet GE festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Auflagen wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Auflagen um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Auflagen müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Außenflucht ausweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Die Baufeldstruktur und Abrissarbeiten sind außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzonen der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen. Ausgenommen sind ausschließlich vorgezogenen Bodenuntersuchungen oder vergleichbare bauvorbereitende Eingriffsmassnahmen - dabei sind die Bewegungs- und Arbeitsräume jedoch vorerst durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu untersuchen und freizuhalten.
3.2 Die Entnahme von Bäumen, Hecken oder Sträuchern ist ganzjährig erst nach fachgutachterlicher Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere und einen akuten Besatz dieser Strukturen durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind die Quartiersstrukturen so lange ungetört zu erhalten, bis ein genügender Nachweis erbracht wurde, dass bei einer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für die verlorebenen Lebensstätten eine vorgesehene Kompensation zu erbringen.
3.3 Sämtliche öffentliche Außenbeleuchtungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BN-Skripten 543) auszuführen.
3.4 Entlang der gesamten Nord- und Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches 2 ist für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme ein bodengestützter, insgesamt 50 cm hoher Amphibenschutzzaun zu installieren und zu unterhalten.
3.5 Innerhalb der Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich 2 ist mindestens eine Sitzwanne für Greifvögel zu montieren und zu unterhalten.
3.6 Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen ist eine Grünfläche durch Rasensaat einer salztoleranten Wildblumenmischung bestehend aus 50 % Blümen und 50 % Gräsern herzustellen. Für die Saatgutmischung gilt die Richtlinie nach (FF) für Regen-Saatgut mit Nachweis des Ursprungsgebietes (UG) 02 - Westdeutsches Tiefland mit Unterein Wiesengebiet, im Sinne § 40 (4) BBodSchG. Saatgut aus anderen Ursprungsgebieten bedürfen der Zustimmung der Unterein Naturschutzbehörde. Es sind nur Gräser- und Blümenarten der Pflanzliste A und B in den festgelegten Anteilen zu verwenden. Die Einsatz ist mindestens für die Dauer des Antriebsbetriebs sach- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Flächenbezeichnung	Fläche in m²	L _{eq} in dB(A)	
		tage	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	4.052	53	38
TF-2 Nord B-Plan Nr. B31	3.644	56	41

- Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbauten Grundstückslinie 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. 25a und 25b BauGB)
5.1 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind lebensraumtypischen Bäume und Sträucher der Pflanzliste C und D so anzupflanzen, dass die bereits bestehenden Gehölze unterpflegt und ergänzt werden. In den offenen Bereichen sind die Sträucher und Bäume lt. Ordnung versetzt und mit ausreichendem Abstand anzupflanzen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Bedingte Festsetzung**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf den Flächen eines Teilbereiches der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 14 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn gleichzeitig ein entsprechendes Monitoring bereit ist, dass die Maßnahmen auf den genannten Flächen als Ersatzvervoer für die Felderliche angenommen wurden.
- Gliederung des Baugebietes**
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
In den Flächen des Gewerbegebietes GE sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in die Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Richtungsektor		Zusatzkontingente in dB	
		tage	nachts
A: 337° - 90°		15	15
B: 90° - 337°		0	0

Hinweise

- Erschließung 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.
- Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horem 34“ und „Horem 31“, beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stützbeweg 2 in 50553 Köln.
- Simpfungsmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Simpflungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Simpflungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene 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.
- Erdbefestigung
Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbefestigung 3 und der Geologischen Untergrundklasse 5 zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Re-geleitet zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baufachlich nicht eingeführt. Anwendungsbereiche, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundlagen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
- Tektonische Störungszone
Auf der Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- Störungszonen
Nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich die tektonische Störung A3. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht bekannt, sodass eine Störungszone in einer Breite von je 100 m recht und links der jeweiligen Störungslinie ausgewiesen wurde.
- Bodenkennlinie
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergang, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedergang, Tel.: 02431-97318-0, Fax: 02431-97318-15, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes
Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.
 - Die Flächenanpassung (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig betriebsfähige Flächen zu begrenzen.
 - Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verpflanzung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
 - Bei Baumaßnahmen ist die oberste Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Danach liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenberücksichtigung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
 - Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebes ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
 - Für den Einsatz natürlicher Schutzgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
 - Bodenveränderungen und Gefügeschäden aufgrund von rasser Vitterung sind zu vermeiden.
- Ökologischer Ausgleich
Das ökologische Defizit in Höhe von 70.131 Ökopunkten wird auf den folgenden Flächen abgegolten.

Gesamtbilanz		
Position		Ökopunkte
Plangebiet		- 70.131
Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (flw.)		48.632
Gemarkung Niederzier, Flur 8, Flurstücke 176, 212-216, 332, 336 und 337 sowie Gemarkung Hambach, Flur 10, Flurstücke 187-189		11.467
Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 7 Flurstück 9 (flw.) und Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 7 Flurstück 10 (flw.)		159
Gemarkung Niederzier, Flur 8, Flurstücke 329 u. 330		1.083
Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (flw.); Flur 2, Flurstücke 243 und 244 (beide flw.)		8.801
Summe		0

Rechtsgrundlagen

- 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)
- Bauzonierungsverordnung (BauZV) 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)
- Planzielenverordnung (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)

unverbindliche Legende der Messerangaben/ Bemaßung

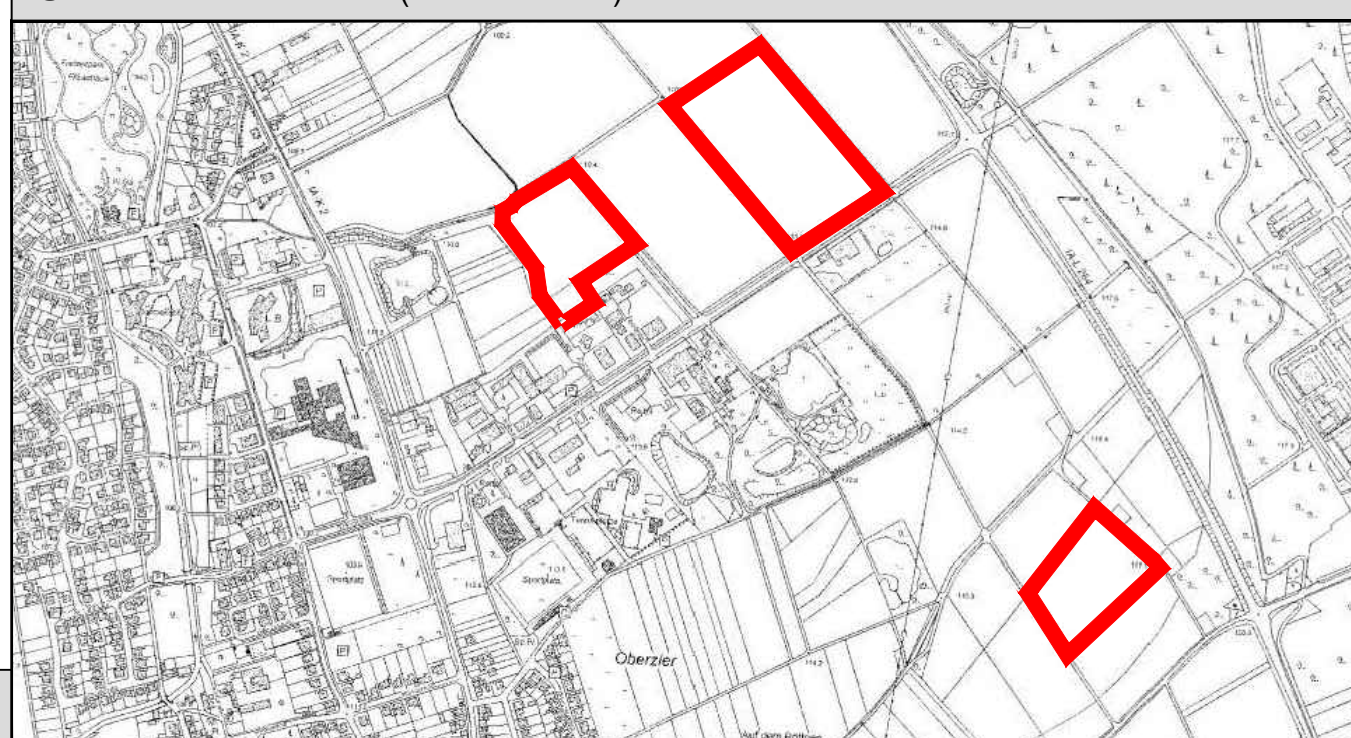
	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		vorh. Höhen
	Längengrad		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Breitengrad		
	Winkelmaß		

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
0,4
III
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH
Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Fuß- und Radweg
 Private Verkehrsfläche
 Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Regenwasserrückhaltebecken
- Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
 Wasserfläche
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
 Fläche für die Landwirtschaft
- 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 22 BauGB)
 Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Richtungssektoren
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Sichtdreiecke

Übersicht

(ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:10.000), Kachelname: 32320_5638, 32322_5638, Katasterbehörde Kreisfreie Stadt Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31, Bereitgestellt von Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 24.01.2020 über <https://www.tlm-online.nrw.de>

GEMEINDE NIEDERZIER

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

VDH

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

Z-Nr.: PM-B-20-009-BP-01-08	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 21.06.2023
bearbeitet: Grothues	gezeichnet: Grothues	