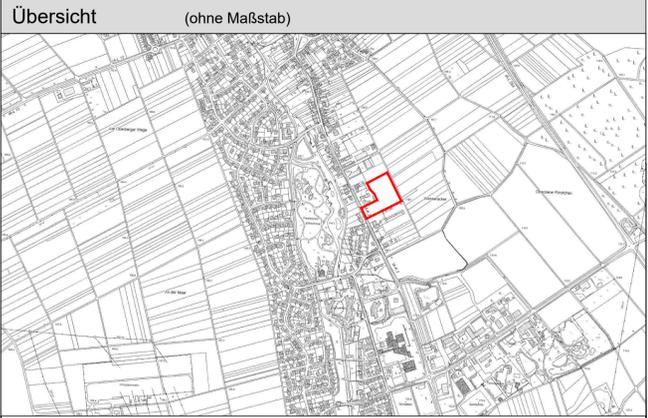


| Textliche Festsetzungen |
|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen |
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 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).</p> <p>2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).</p> <p>2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.</p> <p>2.4 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen im Sinne der Gesamthöhe sowie der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports 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. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.</p> |
| <p>3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>3.1 Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 ist durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume nicht zulässig.</p> <p>3.2 Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 ist durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.</p> |
| <p>4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>4.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>4.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.</p> <p>4.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>4.4 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.</p> |
| <p>5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>5.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.</p> <p>5.2 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.</p> |
| <p>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen 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.</p> |
| <p>7. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)</p> <p>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.</p> |
| <p>8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 6. bleiben hiervon unberührt.</p> |
| <p>9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 60 BauO NRW)</p> <p>9.1 Doppelhaushälften sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Fassadenmaterialien auszuführen.</p> <p>9.2 Die Fassaden, Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen innerhalb des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind einheitlich zu gestalten.</p> <p>9.3 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.</p> <p>9.4 Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdigen Stellplätzen und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken aus Split, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> |

| Hinweise |
|--|
| <p>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.</p> <p>2. Artenschutzmaßnahmen Gemäß der Artenschutzprüfung der Stufe I zur Errichtung eines Neubaugebietes in Niederzier, Gemeinde Niederzier des Büros für Freiraumplanung D. Liebert vom 16.05.2023 sind die nachfolgenden Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung <p>Im Zuge der Beleuchtungsplanung und -Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BIN (2019 - Skript 543) zu beachten.</p> <p>Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.</p> <p>Hierzu ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Köfelleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. - Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. <p>Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden.</p> <p>Überall dort wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten zur Beleuchtungsregulierung (Dimmer) zusätzlich unterstützt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden <p>Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Ecksicherungen und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden - max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschossöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm) vorzusehen.</p> |

| Zeichnerische Festsetzungen | |
|---|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> | <p>5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p> <p> Mischverkehrsfläche</p> <p> Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p> Fuß- und Radweg</p> |
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>GH = 9,50m maximale Gebäudehöhe</p> | <p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p> |
| <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p> Baugrenze</p> | |
| <p>4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</p> <p> Öffentliche Grünfläche</p> | |

| unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung | |
|---|---|
| Gebäude | Flurkarte |
| Durchfahrt, Arkade | Flurstücksgrenze |
| Flachdach | 1625 Flurstücksnummer |
| Anzahl der Vollgeschosse | 65,38 vorh. Höhen |
| Längenmaß | Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. |
| Parallelmaß | |
| Winkelmaß | |



Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan Nr. A24
"Erweiterung Mühlenstraße"
Ortschaft Niederzier
- Vorentwurf -

| | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|
| <p>Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh.com</p> | <p>1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> |
| <p>Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom April 2022 erstellt.</p> | <p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>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 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am bis zum öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> | <p>10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiemit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p> |

| Rechtsgrundlagen | | |
|---|-------------------|-------------------|
| <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 164)</p> <p>BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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.</p> | | |
| Z-Nr.: PM-B-22-189-BP-01-02 | Maßstab: 1 : 500 | Stand: 06.09.2023 |
| bearbeitet: Siqueira | gezeichnet: Nowak | |



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