

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C25

„Rurbenden“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

September 2023

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier

Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-008

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.1 Beschränkung des Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Niederzierer Liste nicht zulässig. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.1.2 Zulassung von Annexhandel gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder diese ergänzt. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Betriebsfläche betragen, höchstens jedoch 700 m².

1.1.3 Ausschluss von Bordellen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Bordelle, bordellartige Einrichtungen oder Betriebe sind im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.6 Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung)

a) Fremdkörperfestsetzung für electroplus Joeken

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „a“ ist ein Elektrohandel bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig

- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Handel mit anderen als den zuvor als Kernsortiment festgesetzten Sortimenten zulässig (Randsortimente).

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zulässig.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die zuvor unter 1.1.6 a) formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden. Für die Erweiterung gilt dabei die angegebene Verkaufsflächengröße als Obergrenze.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

b) Fremdkörperfestsetzung für Plana Küchen

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „b“ ist ein Küchenstudio bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig:

- Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte und Leuchten)
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Möbel (einschl. Küchen)

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Handel mit anderen als den zuvor als Kernsortiment festgesetzten Sortimenten zulässig (Randsortimente).

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zulässig.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die zuvor unter 1.1.6 b) formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden. Für die Erweiterung gilt dabei die angegebene Verkaufsflächengröße als Obergrenze.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

c) Fremdkörperfestsetzung für Trinkgut

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „c“ ist ein Getränkemarkt bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als Kernsortiment sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Handel mit anderen als den zuvor als Kernsortiment festgesetzten Sortimenten zulässig (Randsortimente).

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zulässig.

Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die zuvor unter 1.1.6 c) formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

d) Fremdkörperfestsetzung Big Cash Casino, Magic Minigolf 3D und Bowl'n'Lounge

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „d“ ist ein Spielcasino mit Eventbereichen und verschiedenen Themen-Bistros sowie Präzisionssportbereichen bis zu einer Grundfläche von maximal 1.125 m² zulässig. Ergänzend sind eine Bowlingbahn sowie eine Indoor-Minigolfanlage zulässig.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 SO 1

SO 1a Lebensmittelvollsortimenter

Das SO 1a dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Vollsortiment-Lebensmittelmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Niederzierer Sortimentsliste 2021
2. Sonstige Sortimente als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche

SO 1b Lebensmitteldiscounter

Das SO 1b dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Niederzierer Sortimentsliste 2021
2. Sonstige Sortimente als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche

SO 1c Fachmärkte

Das SO 1c dient der Unterbringung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte).

Im Sondergebiet 1c sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

1.2.2 SO 2 Sonderpostenmarkt

Das SO 2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Sonderpostenmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 850 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021"
2. nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente auf max. 400 m²

1.2.3 SO 3 Bekleidungsfachmarkt

Das SO 3 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Bekleidungsfachmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig
 - Bekleidung / Wäsche

2. Auf maximal 401 m² der Gesamtverkaufsfläche sind die folgenden Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig:
 - Schuhe / Lederwaren und Reisegepäck
3. Auf maximal 5% der Gesamtverkaufsfläche sind andere als die unter 1.2.3 Nr. 1 und 2 genannten Sortimente als Randsortiment zulässig.

1.2.4 SO 4 Sonderpostenfachmarkt

Das SO 4 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Sonderpostenmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m².

Zulässig ist:

1. der Handel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021".
 2. der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" auf maximal 750 m² der Gesamtverkaufsfläche, davon maximal 250 m² für den Handel mit Waren aus dem Sortiment „Gesundheit und Körperpflege“
 3. der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" auf maximal 950 m² der Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsfläche der Sortimente ist dabei auf 160 m² je Sortiment nach "Niederzierer Sortimentsliste 2021" beschränkt; der Handel mit Waren aus dem Sortiment „Bekleidung / Wäsche“ ist abweichend davon auf bis zu 300 m² zulässig.
- #### 1.2.5 SO 5 Baumarkt

Das SO 5 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Baumarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 16.800 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. entsprechende baumarktspezifische und gartenmarktspezifische nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ als Kernsortiment.
 2. der Handel mit anderen als den unter 1.2.5 Nr. 1 genannten Sortimenten auf maximal 600 m² der Gesamtverkaufsfläche; Die Verkaufsfläche der Sortimente ist dabei auf 150 m² je Sortiment nach „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ insbesondere für:
 - Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Haus- und Tischwäsche, Stoffe; ohne Matratzen)
 - Glas / Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren
 - Zeitungen / Zeitschriften
 - Bekleidung / Wäschebeschränkt.
- #### 1.2.6 SO 6 Lebensmitteldiscounter

Das SO 6 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" als Kernsortimente
 2. der Handel mit anderen als den unter 1.2.6 Nr. 1 genannten Sortimenten auf maximal 300 m² der Gesamtverkaufsfläche als Randsortimente. Die Verkaufsfläche der Sortimente ist dabei auf 150 m² je Sortiment nach "Niederzierer Sortimentsliste 2021" beschränkt.
- 1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO
- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- 1.3.2 Ausschluss von Bordellen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Bordelle, bordellartige Einrichtungen oder Betriebe sind im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten sind sowohl in überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als auch in den übrigen Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Niederzierer Sortimentsliste 2021
Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genussmittel • Gesundheit und Körperpflege • Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> • 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 / Bastelartikel

<ul style="list-style-type: none"> • Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahr-räder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) • Uhren, Schmuck • Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten) • Musikinstrumente und Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel • Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungs-zu-behör • Schnittblumen
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> • Sport- und Freizeitgroßgeräte, Angelartikel, Campingartikel, Jagd- und Reitartikel • baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zube-hör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) • gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torfe), Gar-tenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgeräte) • Farben und Lacke, Tapeten • Teppiche und Bodenbeläge • Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen) • Lampen und Leuchten • Möbel (einschl. Küchen) • Matratzen • Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder) • Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Hinweis: hervorgehoben sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Leitsortimente gemäß LEP NRW

2. Aufschiebende Bedingung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zusätzliche Bodeneingriffe sind innerhalb der nachrichtlich übernommenen Bereiche für vermutete Bodendenkmäler nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass eine vorherige archäologi-sche Untersuchung stattgefunden hat. Sofern im Rahmen dieser Untersuchung Funde erfolgen, sind diese zu bergen und zu dokumentieren. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutba-ren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren

Denkmalbehörde der Gemeinde Niederzier und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

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. *Baugrundverhältnisse*

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Durch den östlichen Teil des Plangebietes verläuft ungefähr in Nord/Süd - Richtung eine tektonische Störung, der Rur-Sprung. Der Rur-Sprung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Bereich des Plangebietes nicht seismisch aktiv.

3. *Grundwasserverhältnisse*

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften 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 zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

4. *Erdbebengefährdung*

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 119“ und „Roer-Gau“, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power Aktiengesellschaft, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

6. *Erlaubnisfelder*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“.

Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft in Köln. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München.

7. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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.

8. *Störfallbetriebe*

Der südwestliche Teil des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse nach Leitfaden KAS-18 bezogen auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe").

9. *Grundwassermessstellen*

Innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes befinden sich aktive und inaktive Grundwassermessstellen. Diese wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Daher sind ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand dauerhaft zu wahren.

Inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Innerhalb eines 200 m Korridors um inaktive Grundwassermessstellen ist daher zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme Kontakt mit dem jeweiligen Eigentümer der Grundwassermessstelle aufzunehmen.

10. *Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone B56*

Gem. § 9 Fernstraßengesetz gilt für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen eine Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

Längs der Bundesstraße dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht errichtet werden, wenn die anliegenden Grundstücke über Zufahrten oder Zugänge zur Bundesstraße mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden. Die Verbotszone von 20,0 m gilt auch für Werbeanlagen.

Zustimmungsbedürftig sind die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt im Abstand bis 40,0 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Zustimmungspflichtig sind auch bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an die Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Genehmigungs- bzw. Zustimmungspflichtigkeit durch den Straßenbaulastträger gilt unabhängig von den Vorgaben der Landesbauordnung.

Die Abstände gelten vom heutigen Fahrbahnrand.

11. *Bodendenkmäler*

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

12. *Humose Böden*

Die Böden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

13. *Hochspannungsfreileitung Westnetz*

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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. 1.802).
- 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. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.