

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B 12/1



GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER

Änderungen nach der Offenlage sind in rot markiert.

1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

2 Tektonische Störzone

Der Bereich innerhalb der tektonischen Störzone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Grün- und Verkehrsflächen sowie Stellplätze.

3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Die als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind entsprechend den dargestellten zur Auswahl stehenden Pflanzenschemata anzupflanzen. Es sind nur Gehölze dieser Pflanzenliste zu verwenden:

BÄUME

Buche (*Fagus sylvatica*)
Espe (*Populus tremula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kopfweide (*Salix alba*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

STRÄUCHER

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose / Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Anforderungen an die Pflanzqualität:

Sträucher: 1 x verpflanzt, 70-90 cm Höhe
Bäume: leichte Heister 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe (1 Baumpfahl)
Einzelbäume: Hochstamm 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang (min. 2 Baumpfähle)

3.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, daß ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Auf die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu den Vorbeuge- und Pflegemaßnahmen, der Bestandteil der Begründung ist, wird hingewiesen.

4 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 60% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster (mit mind. 3 cm Fugenbreite), wassergebundene Decken u.ä.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. B 12/1

5 Festgelegte Geländeoberkante

Als festgelegte Geländeoberkante nach § 2 (4) BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Hauptschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen, an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstückes.

Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt im Auebereich. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrunds“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NW

Dachneigung: Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen, im Bereich von Dachgauben beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.

Drempelhöhe: Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 70 cm betragen. Dachgauben sind von dieser Regelung ausgenommen.

HINWEISE:**Räumliche Abgrenzung**

Alle weiteren Festsetzungen (fortbestehende textliche Festsetzungen in grau) des Bebauungsplanes Nr. B12/1 bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 34“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Oberzier“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Horrem 34“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Die letzte Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Oberzier“ ist nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg nicht mehr erreichbar.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000- 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenberghaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.*

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des Wasserschutzgebietes Niederzier-Hambach.