

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **Zur 3. Änderung des Bebauungsplans B13**



**Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier**

## Impressum

August 2018

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Niederzier  
Der Bürgermeister  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

### **Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
vdh@vdhgmbh.de  
www.vdh-erkelenz.de  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### **Sachbearbeiter:**

M.Sc. Daniela Thöne

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

---

## Textliche und zeichnerische Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

In dem als GE 2 gegliederten Gewerbegebiet sind die nachstehend aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 nicht zulässig.

1.1.2 Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts der Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten (z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kfz mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen: tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

1.1.4 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

#### 1.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die für "Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen weisen bereits Vegetation auf. Diese soll im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung erhalten, ergänzt und bei Abgang ersetzt werden. Für die ergänzenden Anpflanzungen sind Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden.

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<b>Bäume</b>		
Carpinus betulus	Hainbuche	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
Quercus robur	Stieleiche	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe

Populus tremula	Espe	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
<b>Sträucher</b>		
Corylus avellana	Hasel	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Prunus spinosa	Schlehe	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Rosa canina	Hundsrose	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Salix caprea	Salweide	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe

1.2.1 Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3-8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze und in der Reihe 1,50 m. Die Pflanzungen sind 2- bzw. 3-reihig anzulegen. Auf die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Urfassung des Bebauungsplanes B 13 (Reepel Garten- und Landschaftsarchitektur 1998) dargestellten Pflanzschemata wird hingewiesen.

1.2.2 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 Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen.

### 1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3.1 Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen weisen bereits Vegetation auf. Diese soll im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung erhalten, ergänzt und bei Abgang ersetzt werden. Für die ergänzenden Anpflanzungen sind Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden.

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<b>Bäume</b>		
Carpinus betulus	Hainbuche	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
Fagus sylvatica	Rotbuche	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
Quercus petraea	Traubeneiche	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
Quercus robur	Stieleiche	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
Populus tremula	Espe	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
Tilia cordata	Winterlinde	2x verpflanzt, 100-125cm Höhe
<b>Sträucher</b>		
Corylus avellana	Hasel	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Prunus spinosa	Schlehe	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Rosa canina	Hundsrose	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Salix caprea	Salweide	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
Viburnum opulus	Wasserschneeball	2x verpflanzt, 80-100 cm Höhe

1.3.2 Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3-8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze und in der Reihe 1,50 m. Die Pflanzungen sind 2- bzw. 3-reihig anzulegen. Auf die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Urfassung des Bebauungsplanes B 13 (Reepel Garten- und Landschaftsarchitektur 1998) dargestellten Pflanzschemata wird hingewiesen.

1.3.3 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 Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen.

1.3.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten zulässig, wenn auf dem dazugehörigen Baugrundstück ein entsprechender Ausgleich im Verhältnis 1:1 geschaffen wird.

#### **1.4 Bezugspunkt für die Höhen**

1.4.1 Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Forstweg), von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

#### **Hinweise**

##### Archäologische Bodenfunde:

Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

##### Ausgleich

Zusätzlich zu den nach Ziffer 1.2 und 1.3 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen, die einem Äquivalent von 12.296 Ökopunkten entsprechen. Dies entspricht einem Flächenbedarf von 0,31 ha.

Die Kompensation erfolgt auf externen Flächen. Als Ausgleichsflächen werden die folgenden Flächen des Ökokontos der Gemeinde Niederzier bestimmt: Gemarkung Niederzier, Flur 8, Flurstücke 176, 212-215, 332, 336 und 337 sowie Gemarkung Hambach, Flur 10, Flurstücke 187-189.

Die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B13 zugeordnet. Die Ausgleichsflächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf einer Fläche von ca. 1.943 m<sup>2</sup> ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:4 durchzuführen. Dies entspricht einer Flächengröße von 7.772 m<sup>2</sup>. Die Ersatzaufforstungen sind auf der folgenden Fläche durchzuführen: Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 155 (teilweise). Als Hauptbaumarten für die Bepflanzung sind Stieleiche und Hainbuche vorgesehen.

#### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Auslösens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Gehölzentnahme ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Januar zulässig.

#### Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.

#### Bergbau

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 31“ und „Horrem 34“. Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Durch die Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des Tagebaus können bei entsprechender Witterung kurzzeitig höhere Staubimmissionen auftreten, wenn auch die Immissionswerte der TA Luft zumeist deutlich unterschritten werden. Zudem können Geräuschpegelwerte bis 50 dB(A) auftreten.

#### Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Oberzier ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Planung Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-01 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

#### Tektonik

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich einer tektonischen Unstetigkeitszone und liegt zwischen den Störungen A1 und A3 (Nebenäste der Rurrand-West-Störung und Ellener Sprung). Eine objektbezogene Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens werden empfohlen.

#### Sümpfungsmaßnahmen

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - AZ 61.42.63 -2000-1 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus 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 Vorhabensgebiet in den nächsten Jahres ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau 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.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

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