



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximale Gebäudehöhe 12 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Gebäude im WA sind giebelständig zur Erschließungsstraße anzuordnen, d.h. die Firstlinien und die Trauffronten sind orthogonal zur Straßenbegrenzungslinie dieser Straße auszurichten.

3.2 Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Carports zählen zu Garagen. Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenrige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der mit Ga/St gekennzeichneten Fläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.

3.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)
Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudesseite anzubringen.

3.5 Überschreitung der hinteren Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Einfriedungen
Einfriedungen des Uferandstreifens sind nicht zulässig.

Hinweise

Gewässerschutz

- Zum Schutz des Baches sind die Bauarbeiten aus Richtung des Grundstückes auszuführen und nicht von der Bachsohle oder vom gegenüberliegenden Ufer.
- Die Vermeidung von Trübung des Gewässers und/oder Betonschlammbeiträgen sind oberstes Gebot: Beispielsweise dienen Strohhallen zum ausfiltern der Schwermstoffe. Ein Beregnen bei den Abbrucharbeiten dient dazu den Stofftransport durch die Luft zu vermeiden.
- Es werden keine toten Baumaterialien aus dem Gewässer herausgenommen oder nach Bauende hineingebracht.
- In der Ausschreibung wird der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Lösungsmittel, Farben etc.) festgeschrieben.
- Unter anderem ist folgende Richtlinie zu berücksichtigen: Ministerium für Raumordnung und Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen: Richtlinie für die naturnahe Entwicklung von Fließgewässern in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 2010
- Das Plangebiet liegt in der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Niederzier-Hambach.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufmündungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung erfolgt über ein entsprechendes Formular auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf und ist über das Ordnungsamt der Gemeinde Niederzier zu stellen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneau von 1945 abzuschleiben. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.

Erdarbeiten
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich zur Kampfmitteluntersuchung eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Bodendenkmale
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niedeggen, 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.

Tektonik
Die Planfläche befindet sich westlich der seismisch aktiven Störung Rurrand-West.

Sümpfungsmaßnahmen
Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschlusses Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet 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 Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Baugrund
Den durch das Gewässer Ellebach wasserbeeinflussten Baugrund bilden anthropogene Auffüllungen über der Hauptterrasse. Die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Erdbebengefährdung
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bergwerksfeld Horrem 34
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 34“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Horrem 34“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

Auegebiet und humose Böden
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.
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.
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, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, 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.

Grundwasserverhältnisse
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.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Flächenzeichen
§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
St Stellplätze
Ga Garagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

7. Kennzeichnung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (Auegebiet und humose Böden)

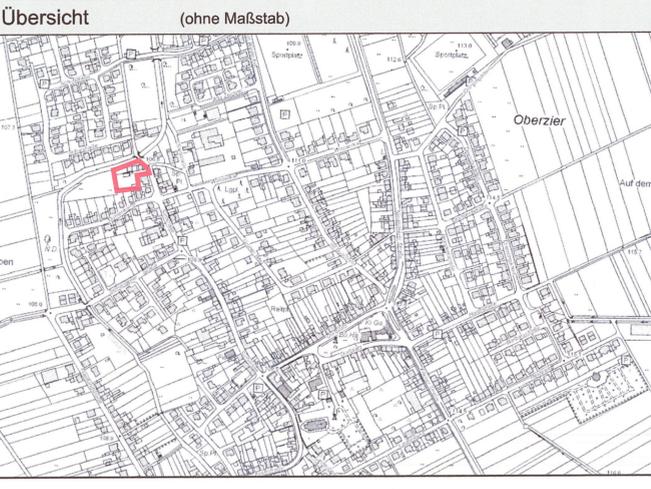
8. Nachrichtliche Übernahme
§ 9 (6) BauGB
III B geplantes Wasserschutzgebiet Niederzier-Hambach Zone III B

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

B Gebäude	Durchfahrt, Arkade	Flachdach	II Anzahl der Vollgeschosse	Flurkarte	Flurstücksnummer	1625	65,38	W, 3,8	topographische Linie	P Parkplatz
Trafostation	Schaltkasten	Strassenlaterne	Mast	Mauer	Böschung	Baum	Kanaldeckel	Strasseneinlauf	Beschilderung	Hydrant

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

~5,00~ Längenmaß
~#5,00~ Parallelmaß
90° Winkelmaß



Entwurf VDP PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptstraße 10, 42111 Solingen Telefon 02124 11334 e-mail: info@vdp-projekt.de	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 30.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 10.02.2017 vom 20.02.2017 bis zum 21.03.2017 öffentlich auszulegen.	6. Beschluss der erneuten Offenlage Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 12.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.	8. erneute Beteiligung der Behörden Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 07.11.2017 aufgefordert, bis zum 15.12.2017 zu diesem Plan mit Begründung erneut Stellung zu nehmen.	10. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit allen hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers mit Stand vom Juli 2017 erstellt.	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister
1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 26.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auswahlschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 26.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 06.02.2017 aufgefordert, bis zum 21.03.2017 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	7. erneute Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Gemeinde Niederzier am 03.11.2017 vom 13.11.2017 bis zum 15.12.2017 erneut öffentlich auszulegen.	9. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.	11. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 29.03.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	20.03.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister	04.04.2018 Datum / Unterschrift Bürgermeister

Koordinatenliste

Punktnr.	UTM	Rechtswert, Hochwert
1		321888.0600, 5638350.2860

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

GEMEINDE NIEDERZIER
Bebauungsplan B 22
"Siefstraße"

Z-Nr.: PM-B-14-61-BP-02-09
bearbeitet: Kohl
Maßstab: 1 : 500
gezeichnet: Nelis
Stand: 12.03.2018