



GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan B 22, 1. Änderung

"Siefstraße"



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.
Bezugs... (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 BauGB)
Gebäude im WA1 sind giebelförmig zur Erschließungsstraße anzuordnen, d.h. die Firstlinien und die Trauflinien 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. Ebenerrdige 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. Wärmelauscher 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, Kellerräume 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 Schutze des Baches sind die Bauarbeiten aus Richtung des Grundstückes auszuführen und nicht von der Bachseite oder vom gegenüberliegenden Ufer.
- Im Bereich der Uferandstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenhäuser oder Kompostanlagen, nicht zulässig.
- Die Vermeidung von Trübung des Gewässers und/oder Betonschlammtransporten sind oberstes Gebot. Beispielsweise dienen Strahlrohren zum Ausfiltrieren der Schwemmstoffe. Ein Beregnen bei den Flachdächern ist 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 wasseragierenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Lösungsmittel, Farben etc.) festgeschrieben.
- Unter anderem ist folgende Richtlinie zu berücksichtigen: Ministerium für Raumordnung und Landwirtschaft 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 Bodenkampfmittelhandlungen. Eine Überprüfung der überbaubaren 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 Aufschichtungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschieben. 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 Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Bodenkmale
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhoftstraße 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.

Tektonik
Die Planfläche befindet sich westlich der seismisch aktiven Störung Rurand-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 Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet ist 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 Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagsoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Baugrund
Den durch das Gewässer Ellebach beeinflussten 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 Erdbebenzonen“ 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, Stüttemweg 2 in 50935 Köln.

Auegebiet und humose Böden
Die gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthält.
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 - Bodenklassifikationen 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.

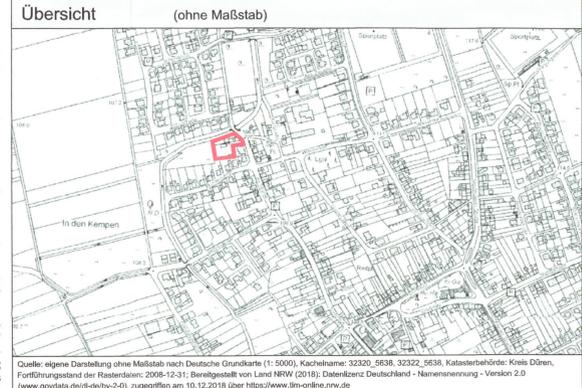
Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 19 (1) Nr. 2 BauGB Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl 0,9 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	6. Sonstige Planzeichen § 19 (1) Nr. 4, 22 BauGB Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen St Stellplätze Ga Garagen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 19 (1) Nr. 21 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23, 23 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig o Offene Bauweise Baugrenze	7. Kennzeichnung § 19 (1) Nr. 11 BauGB Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (Auegebiet und humose Böden) § 19 (1) Nr. 11 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	8. Nachrichtliche Übernahme § 9 (1) Nr. 13 BauGB III B geplantes Wasserschutzgebiet Niederzier-Hambach Zone III B

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Trafostation
Durchfahrt, Arkade	Schaltkasten
Flachdach	Strassenlaterne
II Anzahl der Vollgeschosse	Mast
Flurkarte	Mauer
Flurstücksnummer	Böschung
65,3,8 vorh., Höhen	Baum
Zaun	Kanaldeckel
topographische Linie	Strassenlauf
Parkplatz	Beschleuchtung
5,00 Längemaß	Hydrant
45,00 Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

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



Entwurf VON PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hauptstraße 10, 52385 Nideggen Telefon: 02425 9039-100 E-Mail: info@vpm-nrw.de	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 08.05.2019 öffentlich bekannt gemacht. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 06.05.2019 vom 26.05.2019 bis zum 25.06.2019 öffentlich ausgestellt. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan als Satzung am 18.06.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 18.06.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit ist der Bebauungsplan in Kraft. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers mit Stand vom Juli 2017 erstellt.				
1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 17.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Auslegungsbefehl Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 17.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. 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 18.06.2019 aufgefordert, bis zum 25.06.2019 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Technisierbarkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. 18.06.2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	

Koordinatenliste

Punktnr.	UTM
1	Rechtswert , Hochwert 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. 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
1. Änderung
"Siefstraße"

Z-Nr.: PM-B-18-92-BP-01-01	Maßstab: 1 : 500	Stand: 26.03.2019
bearbeitet: Bomkamp	gezeichnet: Nelis/Bomkamp	