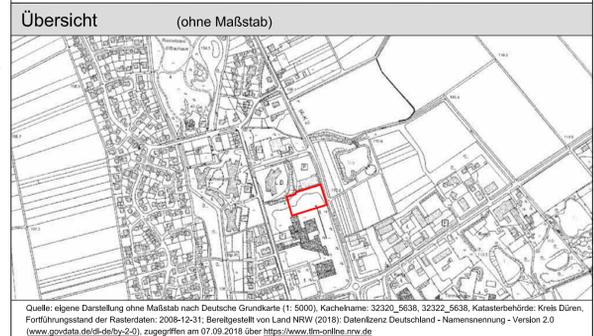


Textliche Festsetzungen	
1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)	Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Der untere Bezugspunkt wird definiert als Höhe der Gehwegkante an der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Niederzierer Straße). Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Lüftungsansätze, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

Hinweise	
1 Artenschutz	Die notwendigen Baumfällungen dürfen nur in der brutfreien Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Alle zu erhaltenden Gehölze sind vor Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen. Ältere Gehölze des geschützten Landschaftsbestandteils sind, wenn möglich zu erhalten. Können ältere Gehölze mit Baumhöhen nicht erhalten werden, so sind diese im Bereich der Heikung stockweise abzusetzen und am Boden nochmals auf Quartiere zu untersuchen. Zwischen Kindertagesstätte und Feuerwehr ist eine Gehölzplanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen. Bei der Beleuchtung der Baustelle und der fertigen Anlagen sollte im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils, -v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie nachaktive Weibebiere (v.a. Eulen und einige Fledermausarten) abschrecken können. Außerdem sollte auf eine weit reichende, horizontale Lichtabstrahlung, ausgehend von der neuen Bebauung aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen (L.B.), die Fledermäusen zur Orientierung dienen dauerhaft verzichtet werden.
2 Ökologischer Ausgleich	Es ist ein ökologischer Ausgleich von 20,186 Punkten erforderlich. Der Ausgleich wird über das Öko-Konto „Weiße Wehe“ des Landesbetriebes Wald und Holz erfolgen.
3 Kampfmittel	Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
4 Sumpfungsmaßnahmen	Der Planungsbereich ist nach den Differenzplänen mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierebericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung des Sammelbeseides Az. 1. 61. 42. 63-2000-1- von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk: 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 5, 09, 07 Köhler Schelle, 05 Köhler Schelle. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Planungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beantragung der beantragten Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hier durch 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.
5 Erdbebengefahr	Das Planungsgebiet liegt in der Erdbebenzone 3/ geologischer Untergrundklasse S.
6 Baugrund / Ingenieurgeologie	Im östlichen Teil des Planungsgebietes stehen quartärzeitliche Sande und Kiese der jüngeren Hauptterrasse an, die von bis zu 2 m mächtigen schluffigen Lies-Ablagerungen überdeckt werden. Im wesentlichen Teil der Planfläche stehen tertiäre Sande, Kiese, Schufte und Tone an (Reuver-, Rotton- und Hauptkies). Eine objektbezogene Untersuchung der Baugrundeigenschaften wird empfohlen.
7 Baugrundverhältnisse	Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgabebiet 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 - Sicherheitsweise im Erk- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erk- 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.
8 Grundwasserverhältnisse	Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdeckungsmaßnahmen 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 Erhverband in Bergheim geben (www.erhverband.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.
9 Einsichtnahme von Vorschriften:	Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen und Gutachten) können im Rathaus der Gemeinde Niederzier während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zeichnerische Festsetzungen	
1. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH= 10,00m Höhe der baulichen Anlagen
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO Baugrenze
3. Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsfläche F Feuerwehr
4. Sonstige Planzeichen	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB St Stellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung			
	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksnummer
	Flachdach	1625	vorh. Höhen
	Anzahl der Vollgeschosse	65,38	vorh. Höhen
	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		
	Winkelmäß		



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32320_5638, 32322_5638, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2016); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), zugegriffen am 07.09.2018 über <https://www.lm-online.nrw.de>

Entwurf VDHE VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdhe.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 11.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 09.11.2018 in der Zeit vom 18.11.2018 bis zum 21.12.2018 öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbefehl Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am 28.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. 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 12.04.2019 aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des zweisitzigen gemeinsamen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Oktober 2018 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 09.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 26.10.2018 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier am 12.04.2019 vom 15.04.2019 bis zum 17.05.2019 öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.59), 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 Nr. 26
-Feuerwehr Neue Mitte-
Ortschaft Oberzier

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-18-76-BP-01-03	Maßstab:	1 : 250	Stand:	20.05.2019
bearbeitet:	Straube	gezeichnet:	Lütters		