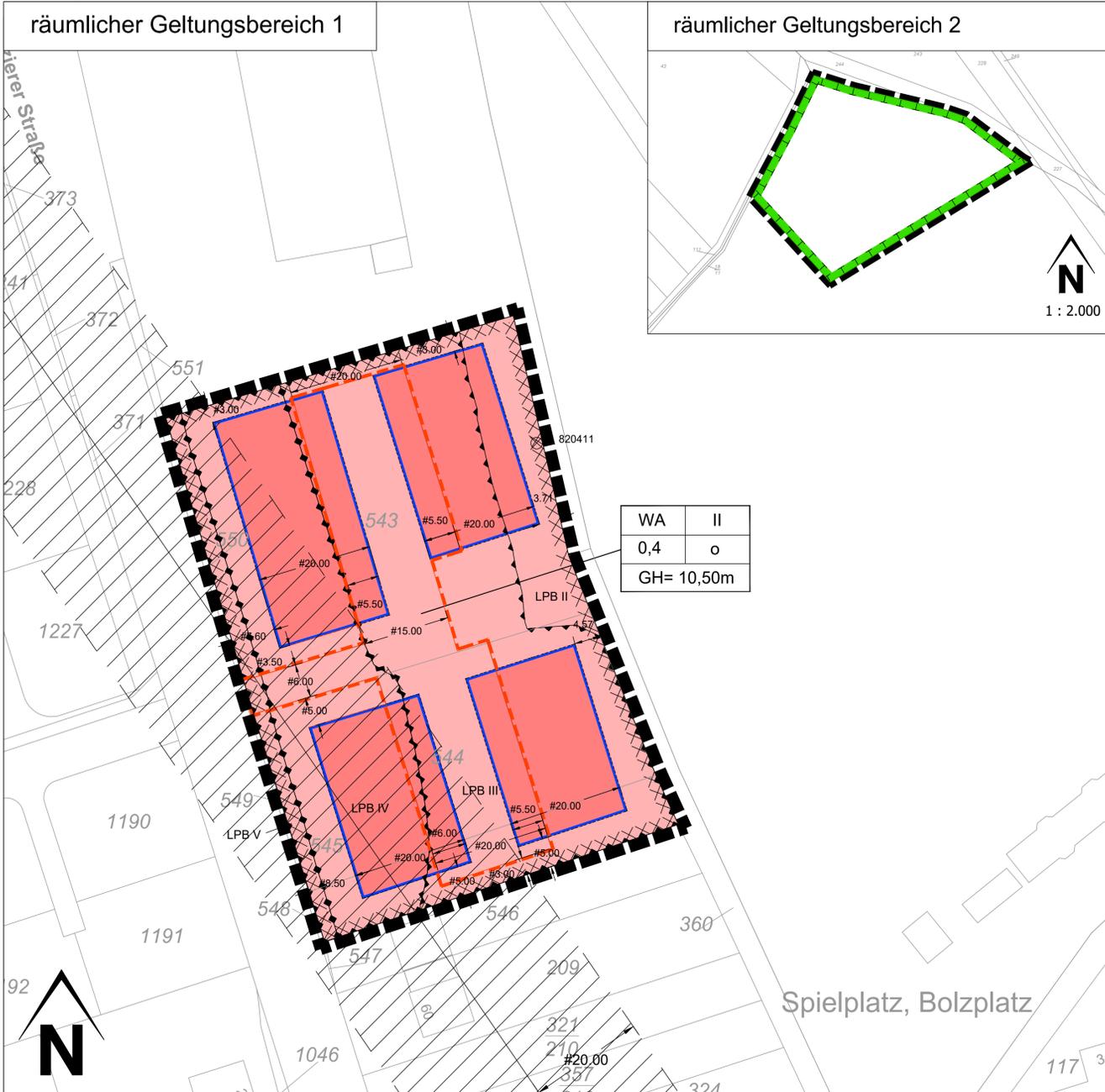




GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. B28 "Wohnpark Weiherhof III" Ortschaft Oberzier



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - Innere des Allgemeinen Wohngebietes kann aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, sofern diese Überschreitung der Unterbringung von Stellplätzen dient, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche entsprechend den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft begründet wird.
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
 - Innere der Flächen für Tiefgaragen sind Stellplätze unterirdisch in Form einer Tiefgarage anzulegen. Die Erschließung dieser Tiefgarage ist dabei über eine Anbindung an die Niederzierer Straße sicherzustellen.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Ebenere Stellplätze und die dazugehörigen Zufahrten sind, ergänzend zu der Anlage innerhalb der Flächen für Tiefgaragen, allgemein nur innerhalb sowie ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnahme ist daran geknüpft, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Anzahl von zehn Stellplätzen nicht überschritten wird.
 - Balkone, Alane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind sowie Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch die vorgenannten Bauten um maximal 1,0 m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Im räumlichen Geltungsbereich 1 dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschuttbereiche entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
 - Der räumliche Geltungsbereich 2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (14.262 m²). Hier ist die Entwicklung eines standortgerechten Waldes mit klimaangepassten Pflanzenarten, einer gestuften Waldrandgestaltung von ca. 30 m Breite zur Verstärkung der Randlinieneffekte sowie für artenschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen durch das Aufstellen von Totholzstämmen, die Aufschüttung von Totholzhäufen oder süd-exponierten Steinhäufen durchzuführen.
 - Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Verlust der Gehölzstrukturen für gehölzstützende Vogelnist im räumlichen Geltungsbereich 1 auf einer Teilfläche von 3.300 m² eine gestufte Waldrandgestaltung durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Realisierung kann für diese Maßnahme nachgelagert erfolgen.

Pflanzliste 1 Strauch / Heister 1 x weibl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm	
Berberitze	Barberis vulgaris
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hase	Corylus avellana
Hainbuche	Rubus idaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pflaferhülchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildrose	Malus sylvestris
Wildstern	Pyrus pyrastrer
Wildrosen	Rosa spec.

Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**

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

Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Bauverfahren sowie die ggf. erforderlichen Freischritte von Vegetation außerhalb der Aktivitätszeit potenziell betroffener Vogel- und Fledermausarten (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Bauarbeiten sind unmittelbar an die Bauverfahren anzuschließen. Diese Empfehlung gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zugwegen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Stellflächen o.Ä. Kann das Zeitfenster aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden, ist vor dem Beginn der Arbeiten eine zusätzliche Kontrolle auf Brutvorkommen durchzuführen. Im Falle eines Nachweises ist mit der Genehmigungsbehörde ein einzelfallbezogenes Maßnahmenkonzept abzustimmen und der Verlust der Brutstätte ggfs. zu kompensieren.
- CEP-Maßnahme**

Der Verlust potenziell geeigneter Spalten als Sommerlebensräume von Fledermäusen ist durch die Montage von 10 Stück künstlichen Fledermausquartieren zu kompensieren. Die Montage muss an Gehölsen im Umfeld der Planung und unter ökologischer Begleitung durch eine entsprechend qualifizierte Person vorgezogen erfolgen.
- Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen**

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs des Vorhabens weitestgehend zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören.
- Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksektoren. Außerdem befindet sich die Planfläche über dem Erlaubnisfeld „Weisweiler“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufschüttung von Erdbännen. Eigentümerin aller o. g. Felder ist die RWVE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.
- Sümpfungsmassnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmassnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmassnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen 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.
- Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbaubaren Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis zum Ende der Geländeoberfläche von 1945 abzuschließen. Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortsrtein gebeten. Die Befragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
- Flurnah Grundwasserstände**

Innere des Plangebietes können flurnah Grundwasserstände auftreten. 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.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abschließungsmaßnahmen 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.
- Erdbebengefährdung**

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsbereich nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeurteilung wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise

- Tektonische Störungszone**

Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Störungszone der westlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung des Oberzierer Sprungs. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht seismisch aktiv.
- Verkehrsemissionen der L 264**

Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsemissionen wie Staub, Lärm, Abgase oder Spritzfahnen und Spritzwasser bei Nässe ausgelöst werden. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.
- Bodenkennmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergg, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedergg, 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.
- Humose Böden**

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humose Bodenmaterialien. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz, in ihrer Verbräunung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
- Baugrund**

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet 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 - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstufen, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Staub- und Geräuschemissionen des Tagebau Hambach**

Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlich und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungewünschte Wetterlagen und Betriebsituationen Belastungssituationen hervorrufen.
- Richtfunk**

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Errichtung und/oder Änderung von baulichen Anlagen im Trassenverlauf ist folgendes zu beachten:

Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen ist ein horizontaler Schutzabstand von mindestens +/− 30 m einzuhalten. Zur Ermittlung der genauen Höhenlage der Richtfunkverbindungen sowie der ihr zugehörigen Frequenzzone und der sich daraus ergebenden konkreten Schutzabstände ist die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg zu kontaktieren.
- Grundwasseremissionsstelle**

Bei der nachrichtlich in den Plan übernommenen Grundwasseremissionsstelle handelt es sich um eine aktive oder inaktive Grundwasseremissionsstelle des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Zugänglichkeit aktiver Grundwasseremissionsstellen und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren. Inaktive Grundwasseremissionsstellen können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors von Baumaßnahmen eine Grundwasseremissionsstelle liegen, ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwasseremissionsstelle Kontakt aufzunehmen. Weitere Informationen werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erteilt (E-Mail: grundwasser-stand@lanw.nrw.de).

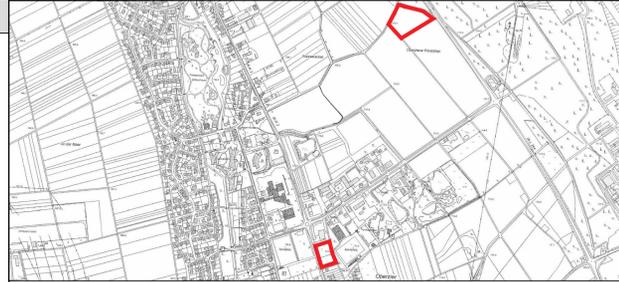
Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	5. Sonstige Planzeichen
Allgemeines Wohngebiet	Flächen für Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO	Tiefgaragen
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	LPB VI
GH 10,50 m Höhe der baulichen Anlagen in m über NNH	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO	Kennzeichnungen
o Offene Bauweise	Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Baugrenze	Nachrichtliche Übernahmen
	Richtfunktabelle mit beidseitigem Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung § 9 (1) BauGB
	Grundwasseremissionsstelle 820411
	Die nach der 2. erneuten öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in rot dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Niederzier am

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		vorh. Höhen
	Längengmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		
	Winkelmäß		

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32322_5638_32320_5638, Katasterbehörde: kreisfreie Stadt Düren, Fortbildungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31, Berechtigt vom Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-id/2-0), zugriffen am 03.02.2020 über <https://www.tlm-online.nrw.de>

GEMEINDE NIEDERZIER

Bebauungsplan Nr. B28
"Wohnpark Weiherhof III"
Ortschaft Oberzier

VDH

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

Z-Nr.:	PM-B-19-110-BP-01-00	Maßstab:	1 : 500	Stand:	04.12.2020
bearbeitet:	Grothues	gezeichnet:	Grothues		

Entwurf Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	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 zu dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	7. Erneute öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom erneut öffentlich ausliegen.	9. 2. Erneute öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszuliegen.	11. 2. Erneute 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 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	13. Aufarbeitung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Sitzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindefürderlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtskraft geltenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2019 erstellt.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom bis zum öffentlich ausliegen.	6. Erneute Auslegung Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszuliegen.	8. Erneute 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 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	10. 2. Erneute öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom erneut öffentlich ausliegen.	12. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Niederzier hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht werden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.	14. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.