

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Gebäudehöhen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen eine Gebäudehöhe von 9,75 m und eine Erdgeschossrofußbodenhöhe von 2,50 m nicht überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe und oberer Bezugspunkt der Erdgeschossrofußbodenhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens.

Unterer Bezugspunkt der Erdgeschossrofußbodenhöhe ist jeweils die gemittelte Höhe der vorhandenen Garten-/Rathausstraße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei an mehrere Straßen angrenzenden Grundstücken wird die Straße zugrunde gelegt, von der aus die Hauptschließung des Gebäudes erfolgt. Die topografisch aufgemessenen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine Gebäudehöhe von 9,75 m nicht überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der vorhandenen Dr.-Bäumker-Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Die topografisch aufgemessenen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die rückwärtige Baugrenzen darf dabei um 5,0 m überschritten werden..

2.3 Stellplätze können auch zwischen der der Straße zugewandten, vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

II Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG NRW)

1.1 Laut § 48 LWG NRW besteht für den privaten Grundstückseigentümer eine Abwasserüberlassungspflicht sowohl für Schmutzwasser als auch für Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Somit besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein Anschluss- und Benutzungszwang.

III Hinweise

1. Außerkrafttreten von Vorschriften

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchterer Weg“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nie-23 „Oberkrüchterer Weg“. Mit dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchterer Weg“ verlieren diese ihre Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Nie-23 „Oberkrüchterer Weg“ vom 09.07.1997 werden für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchterer Weg“ aufgehoben.

2. Erdbebenzonen

Laut Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006), ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006)“ gelistet und damit allgemein eingeführt.

3. Artenschutz

Bei der Beleuchtung der Baustelle sollte – v. a. im Sommerhalbjahr – auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V. a. eine weit in Richtung Teiche, Bach und Gehölze reichende horizontale Beleuchtung muss vermieden werden, auch beim Bau und nach dem Bezug des/der Gebäude.

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW., S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW., S. 666)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

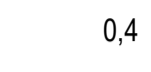


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß



Grundflächenzahl als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

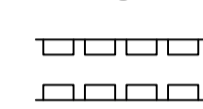


Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

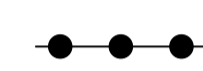
Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige zeichnerische Plandarstellungen



Rohrtrasse des bestehenden Mischwasserkanals zwischen den Kontrollschächten Nr. 110002 und Nr. 110003

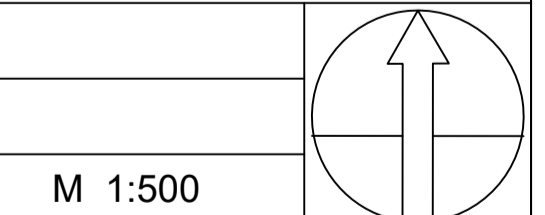
Übersichtskarte

M 1:10.000



Gemeinde Niederkirchen

5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchterer Weg“
ENTWURF



Planverfasser:



Unterschrift:

_Ausfertigung

Datum: 26.07.2019

Es wird bescheinigt, dass
1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und
2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmte am diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkirchen, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Niederkirchen, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am vom Rat der Gemeinde Niederkirchen als Satzung beschlossen.

Niederkirchen, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkirchen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Niederkirchen, den

Bürgermeister