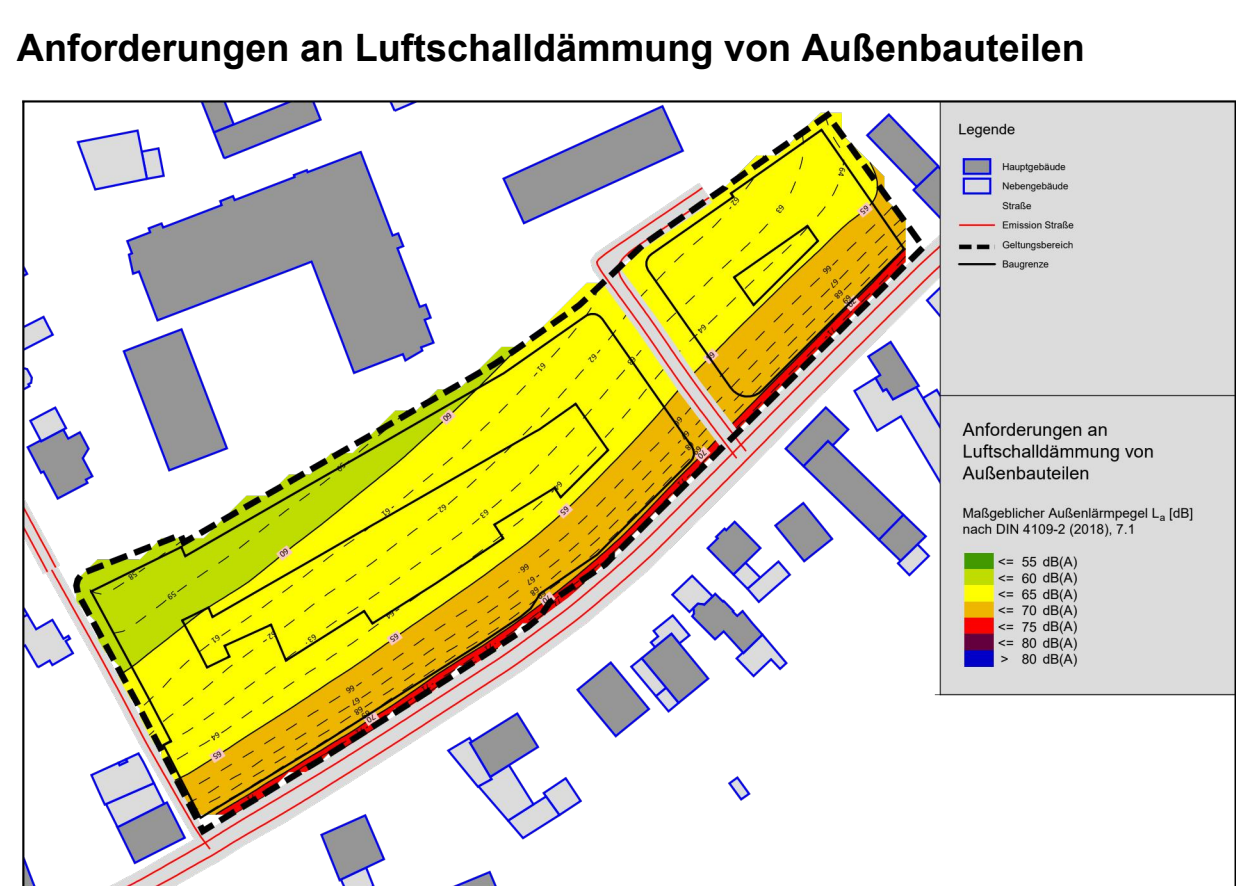
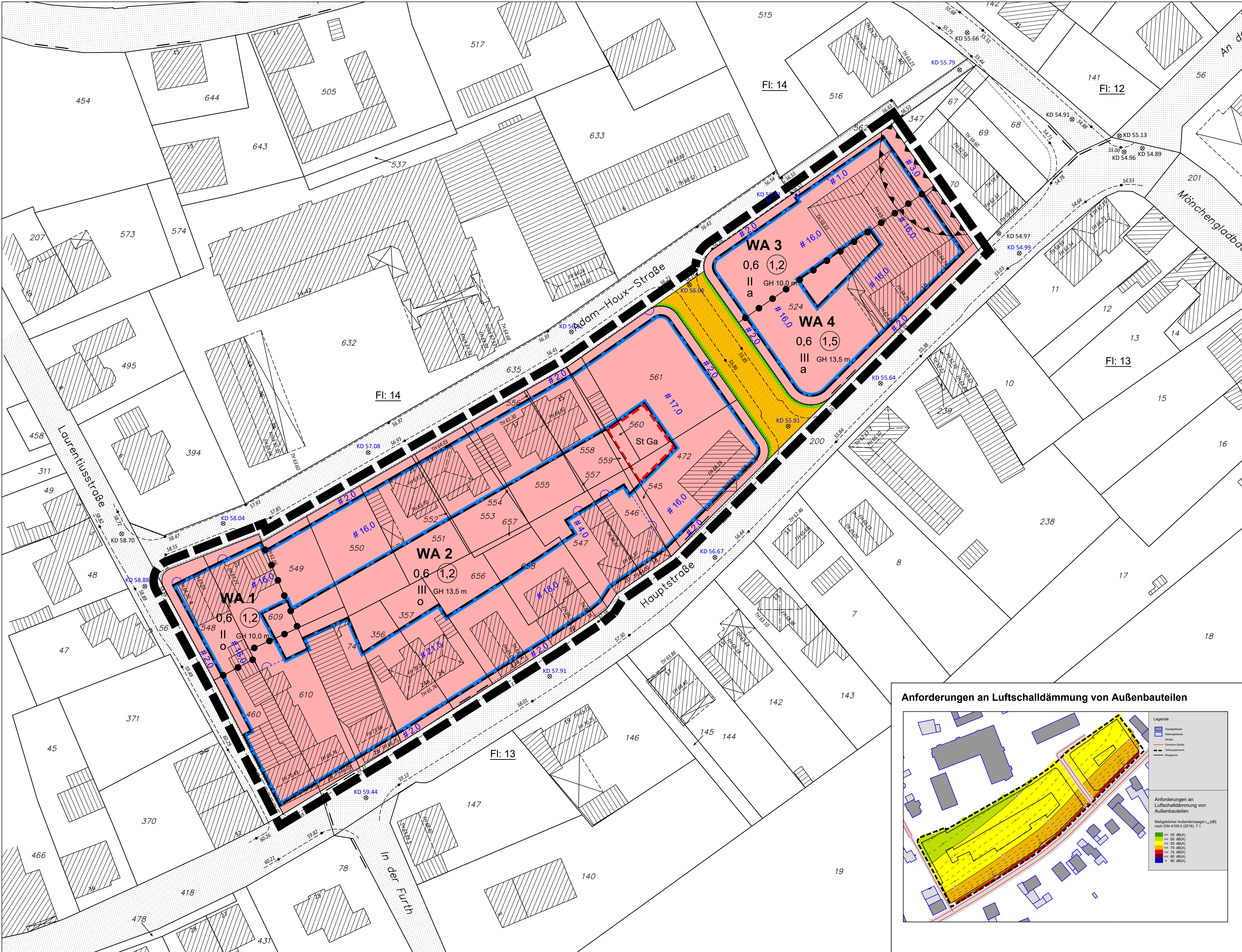




Es wird bescheinigt, dass 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis 09 / 2021 übereinstimmt und 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Viersen, den 27. Februar 2022 gez. Scholl Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten stimmte am 14. November 2022 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Niederkrüchten, den 3. Juli 2024 gez. Wassong Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtüblicher Bekanntmachung am 24. November 2022 in der Zeit vom 5. Dezember 2022 bis einschließlich 20. Januar 2023 öffentlich ausliegen. Niederkrüchten, den 3. Juli 2024 gez. Wassong Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO am 2. Juli 2024 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen. Niederkrüchten, den 3. Juli 2024 gez. Wassong Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom 2. Juli 2024 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1. August 2024 örtlich 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 1. August 2024 Rechtskraft erlangt. Niederkrüchten, den 2. August 2024 gez. Wassong Bürgermeister
---	--	---	--	--

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4f. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH), über der festgesetzten Bezugshöhe bestimmt. Bezugshöhe ist das Höhnenniveau der zugeordneten bestehenden Erschließungsstraßen (Hauptstraße, Adam-Houx-Straße, Laurentiusstraße). Das vorhandene Straßenniveau wird durch die NHN-Höhe der mit KD (Kanalecke) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert. Die Bezugshöhe für das jeweilige Gebäude ist durch Interpolation der zwei nächstgelegenen Höhenpunkte (KD) in Bezug auf die straßenseitige Fassadenmitte des Gebäudes zu ermitteln. Bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) ist als oberer Bezugspunkt der oberste Dachabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern) der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

In den allgemeinen Wohngebieten WA Teil 1 - 4 sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen) je bis maximal 1,5 m zulässig, wenn ihre gesamte Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen und Aufzugsüberfahrten sowie Treppenhäusern mindestens um 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Anlagen erneuerbarer Energien sind von dieser Regelung ausgenommen und uneingeschränkt zulässig.

2.2 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 gilt die abweichende Bauweise. Danach sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jeweils den Flächen für Stellplätze oder Garagen sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Dabei darf die rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um maximal 5,0 m überschritten werden, wenn sich die baurechtlich geforderten Stellplätze nicht anderweitig auf dem Grundstück unterbringen lassen. Stellplätze sind zudem zwischen der Straßengrenzungsline und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Für Carports gelten die gleichen Regelungen wie für Garagen.

3.2 Unterirdische Garagen

Unterirdische Garagen sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpiegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a < 30$	$L_a < 35$

Der maßgebliche Außenlärmpiegel L_a an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 ist der auf der Planurkunde abgedruckten Karte „Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ zu entnehmen.

Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzubringen. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

4.2 In Bereichen, in denen die Beurteilungspegel über 62 dB(A) liegen, sind Außenwohnbereiche nicht zulässig, es sei denn, dass durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schallmindernde Maßnahmen die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Räumen keine offenbaren Fenster zulässig. Alternativ sind offenbare Fenster zulässig, wenn durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schallmindernde Maßnahmen eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

4.4 Die unter 4.2 und 4.3 genannten abweichenden Ausführungen sind zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

5. Begrünung von Dachflächen und Decken von Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10,0 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % in Summe aller Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die

Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35,0 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünungspflicht entsteht, wenn bauliche Anlagen mit Dachflächen oder Tiefgaragen neu geschaffen werden.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bau O NRW

1. Vorgartengestaltung

Der Vorgarten ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversiegelt zu belassen und mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind im Vorgarten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind randliche Einfassungen von baulichen Anlagen, Beeten und Einfriedungen. Als Vorgarten gilt dabei die Fläche zwischen der Straßengrenzungsline und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstückes.

III. Kennzeichnungen (textlich) nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Sophia-Jacoba B.

IV. Hinweise

1. Außerkrafttreten von Vorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“. Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-78 „Hauptstraße/Poststraße“ verliert der erstere für den räumlichen Geltungsbereich des letzteren seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

2. Starkregen

In der Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen sind innerhalb des Geltungsbereiches bei seltenen und extremen Starkregenereignissen Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s entlang des Straßenverlaufs der Adam-Houx-Straße dargestellt. Zudem sind insbesondere auf dem aktuell noch vorhandenen Parkplatz des ehemaligen Vollsortimenters sowie auf einer Baulücke südlich der Adam-Houx-Straße bei seltenen und extremen Starkregenereignissen potenzielle Vasserscheiden von 0,5 bis 1,0 m dokumentiert. Bei der Neuplanung von Tiefgaragen oder Kellerschächten sind entsprechende Vorrichtungen vorzunehmen.

3. Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

4. Artenschutz

1. Unmittelbar vor Beginn jeder Bautätigkeit wie Baufeldräumung durch Abbruch der Gebäude und/oder Entfernung der Vegetationsstrukturen (z.B. Fällung der Bäume) ist von einer biologischen Baubegleitung zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, vorhanden sind. Insbesondere sind Dachstühle der bestehenden Gebäude auf Einfülgelcher, Schlitze und Kotspuren zu prüfen. Die Baumfällungen dürfen entsprechend nur Kronen abwärts erfolgen.

2. Falls im Rahmen der Umsetzung der Planung (Baufeldräumung) ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erkennbar wird, sollten Überlegungen einer Umsiedlung der entsprechenden Art unter Zuhilfenahme einer biologischen Baubegleitung vorgenommen werden. Mögliche Maßnahmen sind so vorzunehmen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt bzw. neu geschaffen wird. Die Umsiedlung der betroffenen Arten kann, je nach Art und Fall, durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren oder durch die Neuanlage von Grünstrukturen in der unmittelbaren Umgebung erfolgen.

5. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggen als untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW., S. 559)

Planzeichenerklärung

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

	Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4 (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
a	Bauweise
GH 13,5 m	Gebäudehöhe als maximal zulässige Höhe

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungsline

Sonstige Planzeichen

St. Ga. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Bereiche mit Beurteilungspegeln von > 55 dB(A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Übersichtskarte



Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-78,
1. Änderung
„Hauptstraße/Poststraße“

M 1:500

Planverfasser:

rheinruhr.stadtplaner

henning schmidt diplomingenieure

Unterschrift:

Ausfertigung

Datum: 24.05.2024