

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1, 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

z. B.: 0,4 Grundflächenzahl

z. B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante):

OK max. = 62,00 m ü. NHN als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(Flächen für) Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauBG)

Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Elektrizität

Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Erdwärmegewinnung und -verteilung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zur Bestimmung der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nie-133)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (zur Bestimmung der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nie-133)

Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nie-133 (§ 9 Abs. 7 BauBG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen und Hinweise

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO werden folgende der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind und somit unzulässig:

- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und
• Nr. 5 „Tankstellen“.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen und Gebäude Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen Null (NHN) nicht überschreiten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 3) sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, wie z. B. Lichtkuppeln und haustechnische Anlagen, bis maximal 1,50 m zulässig.

- wenn ihre gesamte Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und
• wenn sie mindestens um 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken - hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser sowie Anlagen erneuerbarer Energien.

1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist die Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133 gelegenen Grundstücke mit Elektrizität und Wärme aus erneuerbaren Energien, z. B. Geothermie, dienen.

1.4 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.4.1 Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG wird festgesetzt, dass im Bebauungsplanbereich Nie-133 die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freizeitanlagen, wie z. B. Straßen, Wege und Stellplätze, tieferdrückend zu gestalten und auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Die Anstrahlung von Gehäusen in den im Bebauungsplan Nie-133 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG festgesetzten Flächen sowie flächige Fassadenstrahlungen, freistrahlende Bäume und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig.

1.4.2 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplanbereich Nie-133 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG insgesamt mindestens vier hochstämmige Laubbäume der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen und zu erhalten.

1.4.3 Stellplatzbegrenzung Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG wird festgesetzt, dass auf oberirdisch angelegten, privaten Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 - WA 3) pro fünf angefangene Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau von der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

1.4.4 Grundstücksbegrenzung Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 100 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG mindestens ein hochstämmiger Laubbau oder Obstbaum der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.5 Gehölzhecke Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzhecke aus standortgerechten Sträuchern der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 der angegebenen Mindestqualität anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.6 Dachbegrenzung Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind bei einer Vegetationsstratigraphie von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten.

1.4.7 Erhalt von Baumbestand Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 zu ersetzen.

1.4.8 Pflanzenauswahl Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind die vorhandenen Bäume zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 zu ersetzen.

1.4.9 Erhalt von Baumbestand Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 zu ersetzen.

1.4.10 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zur Bestimmung der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nie-133)

1.4.11 Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (zur Bestimmung der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nie-133)

1.4.12 Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nie-133 (§ 9 Abs. 7 BauBG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

- 4 Hinweise
4.1 Geplantes Wasserschutzgebiet
4.2 Niederschlagswasserbeseitigung
4.3 Starkereisvorsorge
4.4 Kampfmittel
4.5 Immissionsvorbelastung
4.6 Einseitigkeit von Vorschriften

- Pflanzenauswahlliste 2
Pflanzerauswahlliste 3
Acer campestre
Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Corylus avellana
Cotoneaster in Sorten
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Viburnum opulus
Sorbus aria
Feldahorn
Gemeine Berberitze
Hainbuche
Hartriege
Hasel
Strauchmispel
Eingriffeliger Weißdorn
Rothuche
Gemeiner Liguster
Rote Hecke/Kirsche
Hundrose
Gemeiner Schneeball
Mehlbeere

4.1 Geplantes Wasserschutzgebiet Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133 liegt im Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlage Niederkrüchten der Gemeindeverkehr Niederkrüchten.

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserversorgungsgesetzes (WVG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorrangig über die bebaute Bodenschicht).

4.3 Starkereisvorsorge Nach dem Hochwassergefahrenkarten des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens (NN = 90 mm/qm/h) und ebenso im Fall eines seltenen Starkregens (INC100) an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser in einer Höhe von bis zu 50 cm möglich.

4.4 Kampfmittel Erdarbeiten sind mit entsprechender Voricht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähldringungen, Verarbeiten etc., ist das „Merklblatt für Baugrunderöffner“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf (https://www.bzr.nrw.de/themen/ordnungssicherheit/kampfmittelbeseitigung/ service) zu beachten.

4.5 Immissionsvorbelastung Das Bebauungsplangebiet Nie-133 ist durch (lärm-) Immissionen aus Verkehr und Gewerbe vorbelastet.

4.6 Einseitigkeit von Vorschriften Normen und technische Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Empt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planinhaltsverordnung 1990 (PlanV 90)
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt geändert durch Aufhebung des Artikels 5 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564) und durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024

Planerfasser
Stad- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neuhaus 48, 50828 Köln
Tel: 0221 94072-10
Fax: 0221 94072-19
info@stadplanung-jansen.de
www.stadplanung-jansen.de

Verfahrensvermerk
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 Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten hat diesem Bebauungsplan mit Begründung in seiner Sitzung am
zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen.

Niederkrüchten, den
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauBG nach Ortsüblicher Bekanntmachung am
in der Zeit vom
bis
einschließlich
im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch Auslegung zur Verfügung gestellt worden.

Niederkrüchten, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am
gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom
übereinstimmen. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht wird hiermit aus gefertigt.

Niederkrüchten, den
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom
ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2, Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

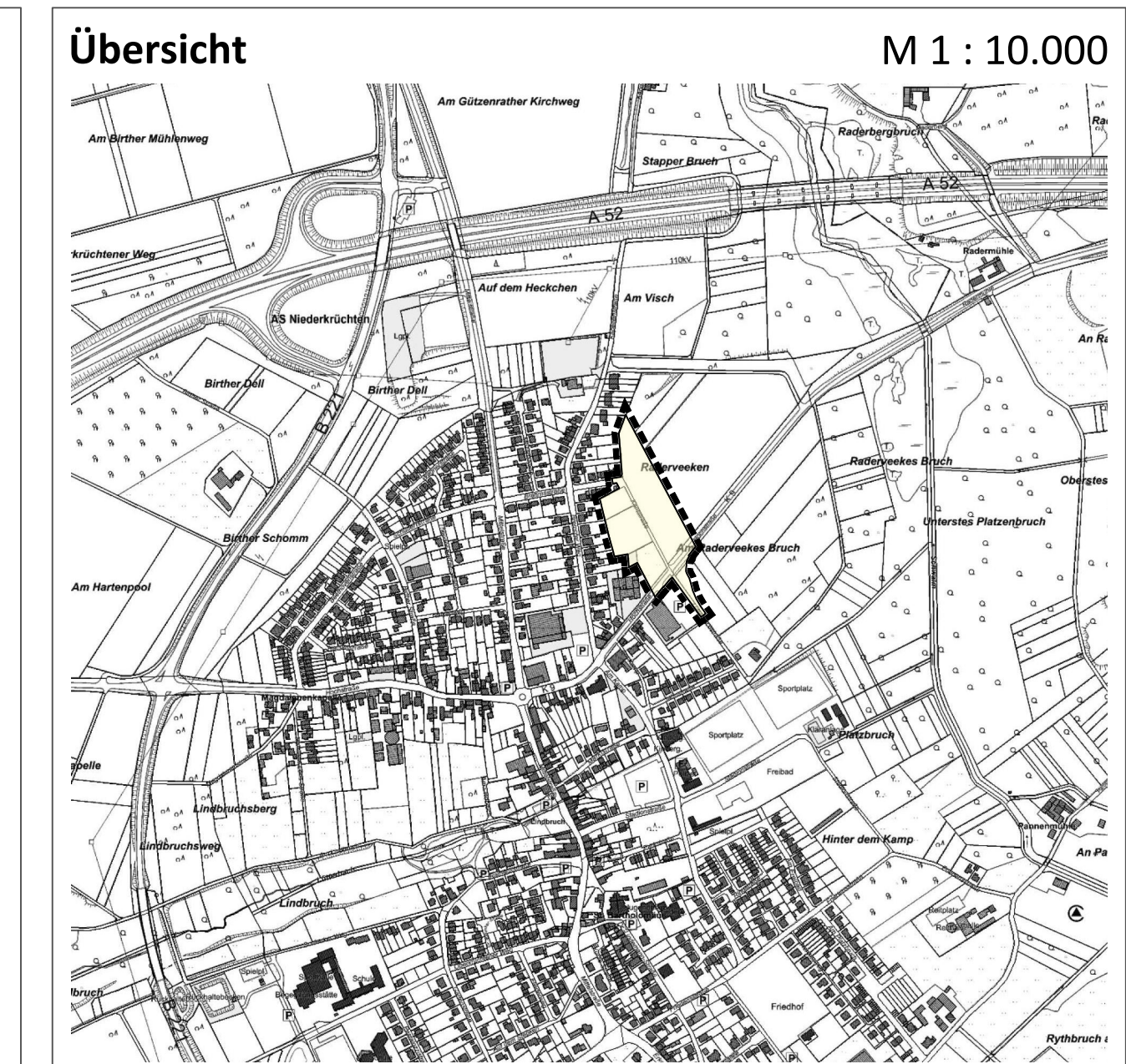
Mit seiner Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niederkrüchten, den
Bürgermeister

Niederkrüchten, den
Bürgermeister

Niederkrüchten, den
Bürgermeister

Niederkrüchten, den
Bürgermeister



Bebauungsplan Nie-133 "Kantstraße/Hochstraße"

Gemarkung Niederkrüchten (053379), Fluren 11 und 81

Entwurf, M 1 : 500 - Februar 2025
Ausfertigung