

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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 Haupterschließung 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 Baugrenze darf dabei um 5,0 m überschritten werden.  
2.3 Stellplätze können auch zwischen der Straße zugewandt, 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. **Außerkräfttreten 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.  
Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

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.  
4. **Grundwasser**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

**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 (Planzeichnungsverordnung 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)

**Planzeichnerklärung**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II 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**

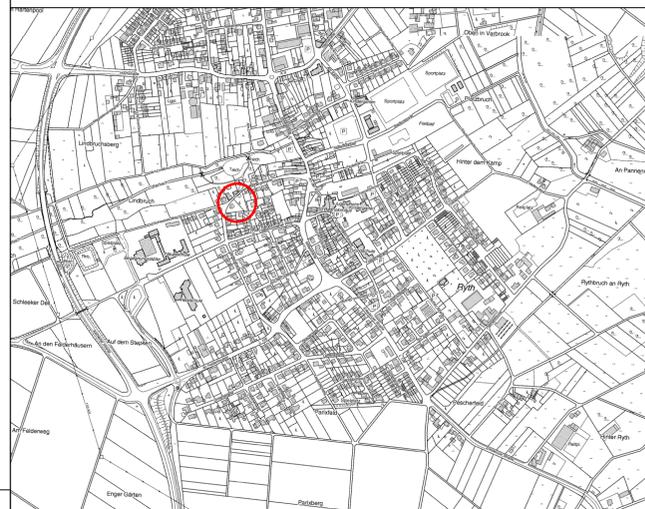
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Sonstige zeichnerische Plandarstellungen**

- Rohrachse des bestehenden Mischwasserkanals zwischen den Kontrollschächten Nr. 110002 und Nr. 110003

**Übersichtskarte**

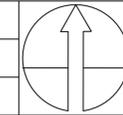
M 1:10.000



**Gemeinde Niederkrüchten**

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

M 1:500



Planverfasser:



Unterschrift: gez. Schmidt

\_\_\_\_ Ausfertigung

Datum: 29.01.2020

Es wird bescheinigt, dass  
1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und  
2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Viersen, den 01.08.2019

gez. Scholl  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmte am 02.09.2019 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den 24.06.2020

gez. Wassong  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.09.2019 in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 15.11.2019 öffentlich ausliegen.

Niederkrüchten, den 24.06.2020

gez. Wassong  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am 23.06.2020 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den 24.06.2020

gez. Wassong  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom 23.06.2020 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.  
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am 20.08.2020 Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den 21.08.2020

gez. Wassong  
Bürgermeister