I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Gebäudehöhen
Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Gebäudehöhe von 67,5 m ü. NHN nicht überschritten werden. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

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

3.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet die Lärmpegelbereiche II, III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Die nachfolgende Tabelle entspricht der Tabelle 7 der DIN 4109 (2018). Hierin enthalten sind die maßgeblichen Außenlärmpegel, die zur Bestimmung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren heranzuziehen sind.

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

*Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

4.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als im Bebauungsplan festgesetzt, ist abweichend von 4.1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,\,ges}$ zulässig.

4.3 Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher sind Schlafräume von Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

II Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018)

1.1 Einfriedungen
Einfriedungen, die als bauliche Anlage aus Bauprodukten errichtet werden sollen, dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu 0,8 m Höhe über der Geländeoberfläche errichtet werden.

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

2.1 Laut § 48 LWG 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. 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 Bebauungsplans 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.

2. Artenschutz
Während der Baufeldräumung (Beseitigung baulicher Anlagen und von Bäumen) ist eine biologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Zudem darf die Baufeldräumung gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres oder in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen erfolgen.

Falls die biologische Baubegleitung ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen feststellt, hat sie mögliche Maßnahmen zur Umsiedlung der betroffenen Art zu prüfen und festzulegen.

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 (**Baunutzungsverordnung** – 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** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW., S. 666)
- **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW., S. 421)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landeswassergesetz** – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW., S. 926)

Planzeichenerklärung

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
GH = 67,5 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z. B. III — Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-2 (2018) „Schallschutz im Hochbau“, 7.1 (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St — Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Übersichtskarte M 1:10.000

Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Nie-126
„Erkelenzer Straße/Ulmenstraße“

ENTWURF

M 1:500

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.

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

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

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

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

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten 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.

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

Planverfasser:
rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Unterschrift:

_ Ausfertigung

Datum: 17.06.2019