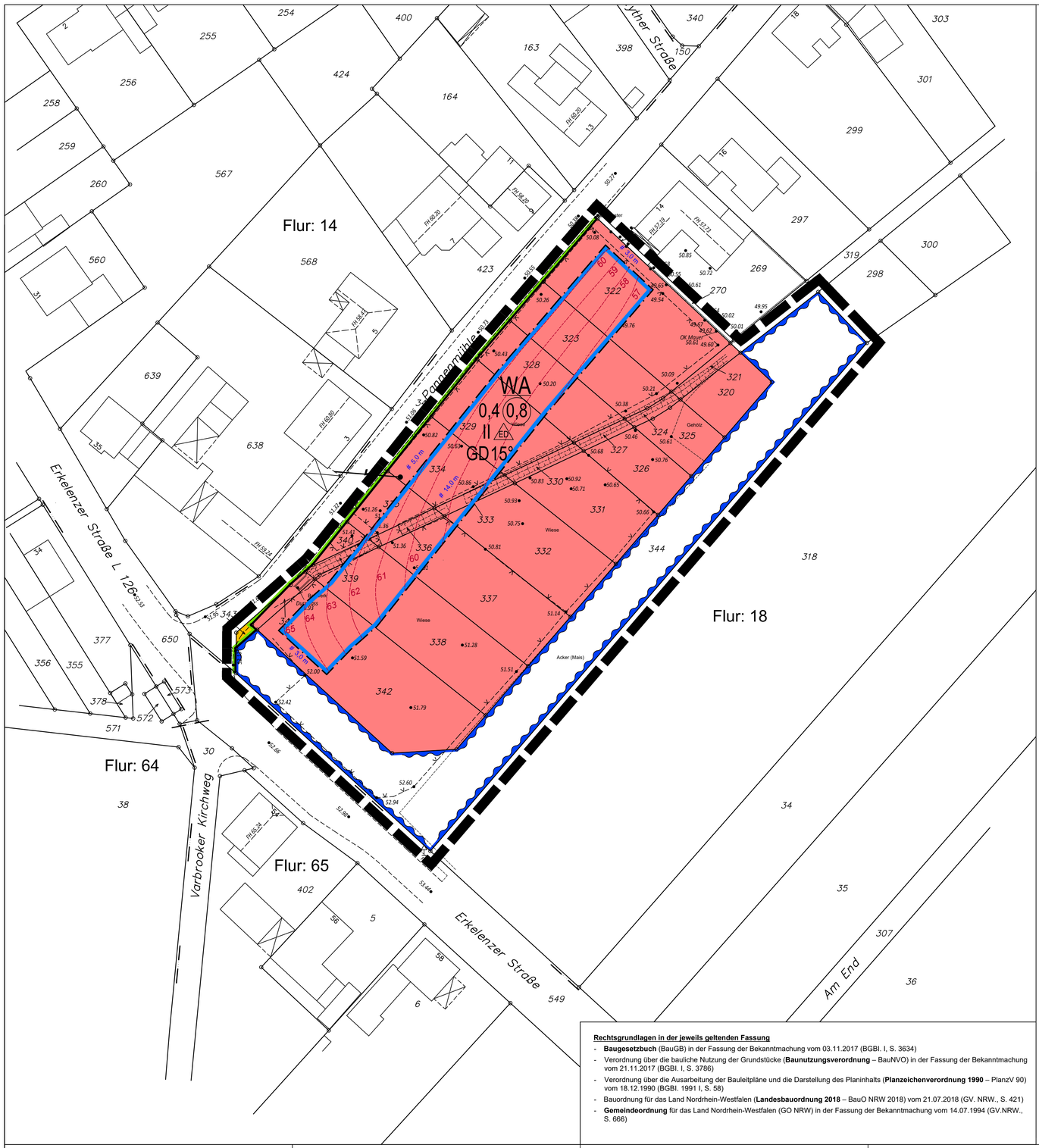


Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

- **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 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)

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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)
In dem allgemeinen Wohngebiet darf eine Gebäudehöhe von 9,5 m nicht überschritten werden.
Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Dachfirst).
Unterer Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straße „Pannenmühle" an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige, gartenseitige Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Luftwärmepumpen als Bestandteil der Hauptanlage zulässig.

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

4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die rückwärtige, gartenseitige Baugrenze darf dabei um bis zu 3,0 m überschritten werden. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze bei Doppelhaushälften nicht mehr als 60 %, bei Einzelhäusern nicht mehr als 40 % der Grundstücksbreite in Anspruch genommen wird.

4.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen im Bereich ihrer Einfahrten einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist 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 Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, 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 Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten dB(A) Angaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes von dem in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert (L_a).
Zur Straße Pannenmühle oder Erkelenzer Straße ausgerichtete Schlafräume von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nicht verschlechtern.
Von den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen (z.B. durch architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung) ausreichend sind.

6. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der fertig ausgebauten Straße Pannenmühle gilt als Festlegung der Geländeoberfläche für die jeweiligen Einzelgrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Die Höhenlage der Grundstücke ist dabei durch lineare Interpolation zwischen den Grenzpunkten der seitlichen Flurstücksgrenzen an der straßenseitigen Flurstücksgrenze zu ermitteln.

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 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in den an das Allgemeine Wohngebiet angrenzenden Vorfluter (Flurstück 344) einzuleiten.

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

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen, die als bauliche Anlage aus Bauprodukten, z. B. Zäune, Mauern, errichtet werden sollen, dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Pannenmühle" nur bis zu 1,0 m Höhe über der Höhe der ausgebauten Straße errichtet werden.

2.2 Vorgartengestaltung
Der Vorgarten ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorte 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, Splitflächen 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 Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstückes.

III. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1. Humose Böden
Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L4902 weist für das gesamte Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.
Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

IV. Hinweise

1. Erdbebenzonen
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.
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.
Anwendungsstelle, 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".

2. Kampfmittelauswertung
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Gewässerrandstreifen gemäß § 31 Abs. 4 LWG NRW
Auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Abs. 4 LWG NRW auf dem Gewässerflurstück 344 zum Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Um evtl. Beeinträchtigungen und Schadensbegrenzungen aufzuzeigen, sollten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes die möglichen artenschutzzeichnenden Strukturen (Wiesenflächen, Bäume, Gehölze und Mauereste) gesamtheitlich abgerumt bzw. umgebrochen werden. Diese Baufeldräumung muss außerhalb der nach § 39 BNatSchG festgelegten Schonzeit vom 1. Oktober bis 28/29. Februar eines jeden Jahres erfolgen. Landschaftsschutzrechtliche Befreiungen zur Durchführung der Maßnahme zu anderen Zeitfenstern dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Natur und Landschaft, Jagd und Fischerei) des Kreises Viersen durchgeführt werden, um zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, betroffen sind.

5. Baugrund und Versickerung
In Bezug auf Erdarbeiten und Versickerungsanlagen sind Vorkehrungen gemäß dem Gutachten „Geotechnische Stellungnahme in Anlehnung an DIN 4020 zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen für das Projekt Bebauungsplan Nie-79 „Pannenmühle", IBL-Laermann GmbH, Mönchengladbach, 20.10.2020" zu treffen. Das Gutachten ist Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan und kann bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten eingesehen werden.

6. Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B".

5. Einsehbarkeit von Vorschriften
Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.

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)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserablflusses
Zweckbestimmung: Vorfluter

Sonstige Planzeichen

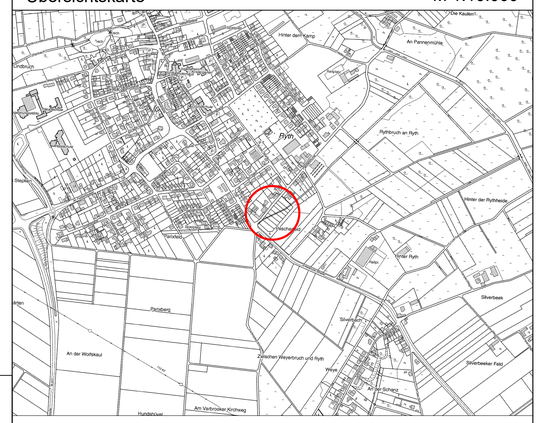
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

59 — Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in 1 dB(A)-Schritten

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

GD 15° — Geneigte Dächer für Hauptbaukörper, Dachneigung mind. 15°

Übersichtskarte M 1:10.000



Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Nie-79
„Pannenmühle"
E N T W U R F

M 1:500

Planverfasser:
rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Unterschrift:

_ Ausfertigung

Datum: 18.11.2020

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

Viersen, den

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