

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 behalten Ihre Gültigkeit. Die hier aufgenommenen Festsetzungen stellen den für das zeichnerisch festgesetzte Dorfgebiet relevanten Auszug dar. Die Nummerierung des Stammbebauungsplans wurde beibehalten. Gesetzesbezüge und der Hinweis auf archäologische Bodenfunde wurden aktualisiert. Der Hinweis zum Artenschutz wurde ergänzt.

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **1.5. MD<sup>1</sup>-Gebiet**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Die landwirtschaftliche Tierhaltung ist auf maximal 20 GV-Einheiten je Betriebseinheit beschränkt. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind auf den entsprechend mit (D) gekennzeichneten überbaubaren Flächen Wohngebäude nicht zulässig.

### **2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB)**

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Zusätzlich ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zwingend bzw. als Ober- und Untergrenze bestimmt.

### **3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.8. Die im Bebauungsplan dargestellten Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden für:

1. einen Dachüberstand von maximal 0,5 m
2. einen Balkonüberstand von maximal 0,75 m
3. einen Überstand von Erkern, Altanen und Risaliten von maximal 0,75 m über nicht mehr als 1/4 der Jeweiligen Fassadenfläche des Hauses.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebieten (MD) sind gemäß § 12 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) Nr. 3 BauNVO Garagen in Kellergeschossen allgemein unzulässig.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauONW)**

### **1. Dachformen**

Flachdächer und Pultdächer sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Pulldächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn alle Gebäude innerhalb einer von Baulinien oder -grenzen eingeschlossenen Fläche (Baufenster) oder einer Gemeinbedarfsfläche mit Pulldächern gleicher Neigung versehen werden.

Bei Zulässigkeit der offenen Bauweise darf die Dachform der Nebengebäude abweichend von Satz 1 gewählt werden.

### **3. Dachneigungen**

Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32-50° zu versehen.

Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 30-38° zu versehen.

Zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32-38° zu versehen.

Zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 25-32° zu versehen.

Die Bautiefe wird stets senkrecht zur Firstrichtung gemessen.

Die landwirtschaftlichen oder gewerblichen Gebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° zu versehen.

### **4. Dachaufbauten**

Die Frontlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Frontlänge der Dachaufbauten wird an ihrem Fußpunkt gemessen. Die Trauflänge ist der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände.

### **5. Drempel**

Bei maximal zweigeschossiger Bauweise II ist bei eingeschossigen Baukörpern ein Drempel gestattet, nicht jedoch bei zweigeschossigen.

### **6. Erdgeschoßfußbodenhöhe**

Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens (OKF im EG) darf maximal 0,90 m über der Straßenoberkante liegen.

Bezugspunkt für die Bestimmung des zulässigen Maßes ist die Höhenlage des Punktes, in dem das Lot aus der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefassade auf die Straßenbegrenzungslinie diese schneidet.

### **III Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **Denkmalschutz**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **Artenschutz**

Zur Vermeidung einer Tötung von Einzelindividuen hat die Baufeldfreimachung (Vegetationsentfernungen, Abschieben des Oberbodens etc.) vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten stattzufinden und ist auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beschränken. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.

Muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen, sind die zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln zu untersuchen. Diese Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren im Vorfeld mitzuteilen. Werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollten zukünftig Änderungen an den Gebäudebeständen vorgenommen werden, sind im Zuge der zugehörigen Genehmigungs- und Anzeigeverfahren die artenschutzrechtlichen Belange im Detail zu prüfen. Sollten für künftige baulichen Änderungen die vorhandenen Obstbäume gefällt werden, müssen auch diese vorab artenschutzrechtlich betrachtet werden.