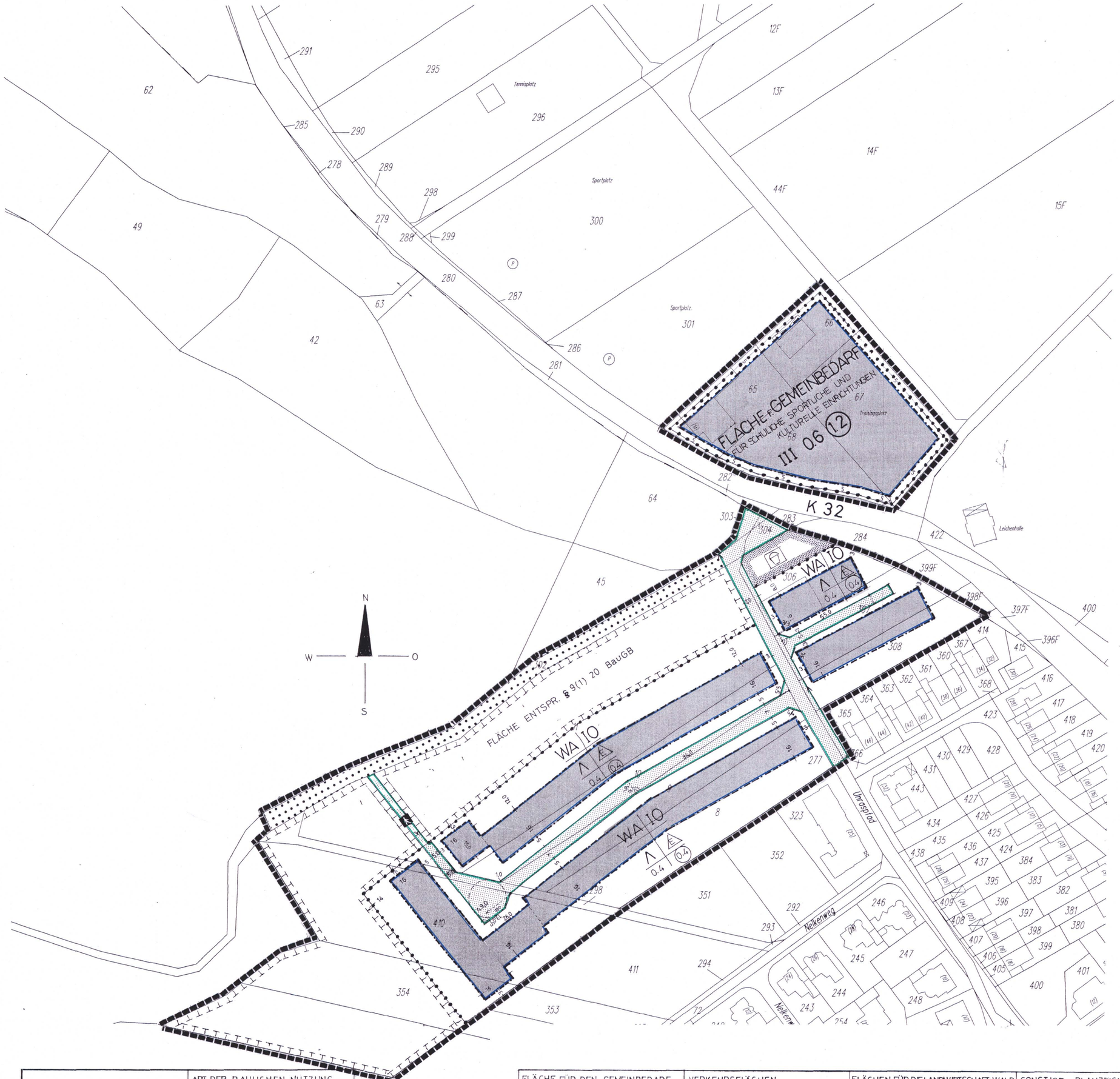

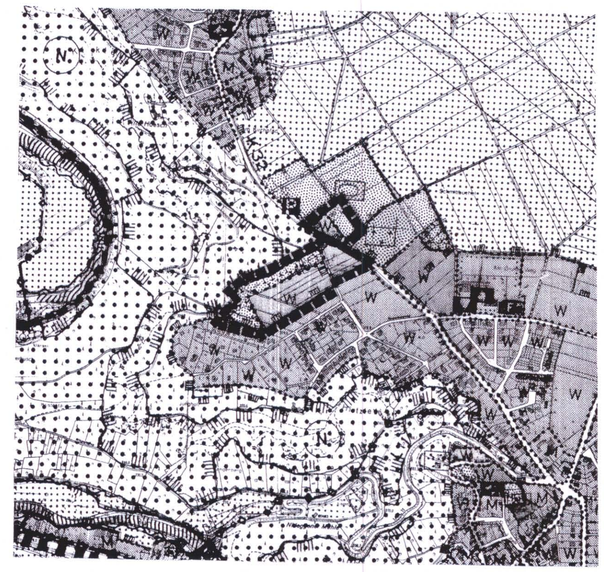

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (WA)

1.1 GEMÄSS § 1 (9) BauNVO SIND FOLGENDE ALLGEMEIN ZULÄSSIGE NUTZUNGEN UNZULÄSSIG:

1.1.1 DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE

1.2 GEMÄSS § 1 (9) BauNVO WERDEN FOLGENDE AUSNAHMSWEISE ZUGELASSENEN NUTZUNGEN AUSGESCHLOSSEN:

1.2.1 BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
1.2.2 SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE
1.2.3 ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
1.2.4 GARTENBAUBETRIEBE
1.2.5 TANKSTELLEN

2. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN (§ 23 (3) BauNVO)

2.1 NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BauNVO, Z.B. GARTENHÄUSCHEN, SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE PRO GRUNDSTÜCK UND HAUSEINHEIT NUR UNTER FOLGENDER VORAUSSETZUNG ZULÄSSIG:

— UMBAUTER RAUM MAX. 50 cbm
— ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MAX 20 qm

2.2 NEBENANLAGEN GEM. § 14 (2) BauNVO SIND SOWOHL INNERHALB ALS AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.

2.3 BAULICHE ANLAGEN:

IM SINNE DIESER FESTSETZUNG SIND BAULICHE ANLAGEN AUSBSCHL. SOGEN. „WINTERGÄRTEN" MIT FOLGENDEN KONSTRUKTIONSMERKMALEN:

AUSSENHAUT, WÄNDE UND DACH IN GLAS, KONSTRUKTIVE ODER STATISCH ERFORDERLICHE ELEMENTE SIND IN BETON ODER MAUERWERK UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN ERFORDERLICHE BRANDWÄNDE.

BAULICHE ANLAGEN DÜRFEN DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NUR UNTER FOLGENDEN VORAUSSETZUNGEN ÜBERSCHREITEN:

— UNMITTELBARER ANSCHLUSS AN DAS WOHNHAUS
— TIEFE (RECHTWINKLIG ZUR RÜCKWÄRTIGEN HAUSWAND) MAX. 4.0 m

EINE ÜBERSCHREITUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE STRASSENSEITIG IST NICHT ZULÄSSIG.

2.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN:

STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NUR UNTER FOLGENDER VORAUSSETZUNG ZULÄSSIG:

— STRASSENSEITIG MUSS FÜR GARAGEN ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE HIN EIN MINDESTABSTAND VON 5.0 m EINGEHALTEN WERDEN.
— IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH DÜRFEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UM MAX 5.0 m ÜBERSCHREITEN

NIDEGGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. N 15 M.1:1000

~~ÄNDERUNG~~

RECHTSGRUNDLAGE:
§§ 7(1) UND 41(1) GEMEINDEORDNUNG GO NW
BAUGESETZBUCH BauGB
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO
PLANZEICHENVERORDNUNG PlanzVO
IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN)
- ~~MD — DORFGEBIET~~
- ~~(MD) — DORFGEBIET — SIEHE SCHRIFTL. GEGLIEDERT FESTSETZUNGEN~~
- ~~MI — MISCHGEBIET~~
- ~~(MI) — MISCHGEBIET (SIEHE SCHRIFTL. GEGLIEDERT FESTSETZUNGEN)~~

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
Z.B. (II) ZWINGEND FESTGESETZTE GESCHOSSIGKEIT
Z.B. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
Z.B. (0.8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAUGRENZE

- O — OFFENE BAUWEISE
- ~~g — GESCHLOSSENE BAUWEISE~~
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ~~ED — NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- BAUGRENZE
- ~~FLÄCHE FÜR GARAGEN+STELLPL.~~

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ~~SCHULE~~
- ~~KIRCHE~~
- ~~VERWALTUNG~~

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ~~PARKANLAGE~~
- ~~SPORTANLAGE~~
- ~~FRIEDHOF~~
- SPIELPLATZ

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ~~ÖFFENTLICHER PARKPLATZ~~
- ~~MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN~~
- FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN F. VER- U. ENTSORGUNGSANL.

- ~~FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN~~
- ~~ELEKTRIZITÄT~~
- ~~GAS~~
- ~~WASSER~~
- ~~ABWASSER~~
- ~~ABFALL~~

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT+WALD

- ~~FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT~~
- WALD

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE+ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB
- ~~FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN~~
- ~~FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN~~
- ~~BÄUME anpflanzen~~ / ~~BÄUME erhalten~~
- ~~STRÄUCHER~~ / ~~STRÄUCHER~~

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ~~FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE; BEPFLANZUNGEN, EINFRIEDIGUNGEN UND BAULICHE ANLAGEN SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0.60 m ZULÄSSIG~~

BODENFUNDE U. DENKMALSCHUTZ

BEI BODENBEWEGUNGEN AUFTRETENDE ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE U. -BEFUNDE ODER ZEUGNISSE TIERISCHEN U. PFLANZLICHEN LEBENS AUS FROGESCHICHTLICHER ZEIT SIND GEM. GESETZ ZUM SCHUTZ U. ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LÄNDE NRW (DENKMALSCHUTZGESETZ DSchG) V. 11.3.1980 (GV NW S 226 / SGV NW 224) DEM RHEINISCHEN AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE IN BONN UNMITTELBAR ZU MELDEN.
DESSEN WEISUNGEN FÜR DEN FORTGANG DER ARBEITEN SIND ABZUWARTEN.

BESTANDSANGABEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE PARZELLENGRENZE
- FLURGRENZE

HINWEIS

DER BEREICH DER BAUMASSNAHME LIEGT IM EHEMÄLIGEN KAMPFGEBIET. MIT DEN BAUARBEITEN KANN AUS SICHT DES KAMPFMITTELRÄUMDIENSTES BEGONNEN WERDEN, ES IST JEDOCH NICHT AUSZUSCHLIESSEN, DASS KAMPFMITTEL IM BODEN VORHANDEN SIND. DAHER SIND ERDARBEITEN MIT ENTSPRECHENDER VORSICHT AUSZUFÜHREN. SOLLTEN KAMPFMITTEL GEFUNDEN WERDEN, IST AUS SICHERHEITSGRÜNDEN DIE ARBEIT EINZUSTELLEN UND UMGEHEND DER KAMPFMITTELRÄUMDIENST ZU BENACHRICHTIGEN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- ~~F — FLACHDACH~~
- GENEIGTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN
  DACHNEIGUNG MIND. 25° (AUSGENOMMEN NEBENANLAGEN UND GARAGEN)

MAX FIRSTHÖHE ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE
BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE 9.0 m
ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE 11.0 m

ALS FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE NACH § 2(3) BAUO NW GILT DIE HÖHE OK FERTIG AUSGEBAUTER STRASSE VOR GEBÄUDEMITTE

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES ENTSPRECHEN DER ANFORDERUNG DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Dipl.-Ing. Walter Scherstein Öff. best. Vermessungsingenieur — DEN 25.5.01

ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES
INGENIEURBÜRO FÜR BAULEITPLANUNG
DIPL. ING. ALFRED WENN 52385 NIDEGGEN

NIDEGGEN, DEN 04.12.01 (WENN)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

Dipl.-Ing. Walter Scherstein Öff. best. Vermessungsingenieur — DEN 28.11.01

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS DES RATES DES PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES DER ~~GEMEINDE~~ STADT VOM 28.03.2000 AUFGESTELLT WORDEN.

NIDEGGEN — DEN 30.03.2000 — BÜRGERMEISTER

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 ABS. 1 BauGB ERFOLGTE AM 29.03.2001. DER PLANENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN HAT GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 02.01.2002 BIS 02.02.2002 OFFENGELEGEN

NIDEGGEN — DEN 05.02.2002 — BÜRGERMEISTER

DIE ~~GEMEINDEVERTRETUNG~~ STADTVERTRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG AM 09.07.2002 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 (1) BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NIDEGGEN — DEN 10.07.2002 — BÜRGERMEISTER

DER SATZUNGSBESCHLUSS IST AM 20.09.2002 GEM. § 10 (3) BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

NIDEGGEN — DEN 23.09.2002 — BÜRGERMEISTER

Stadt Nideggen, Kreis Düren, Reg.Bez.Köln

BEBAUUNGSPLAN NIDEGGEN Nr. N 15

Stadtteil Nideggen

BEGRÜNDUNG

Stadt Nideggen
Kreis Düren
Reg.Bez.Köln

Betr.: Bebauungsplan Nideggen Nr. N 15 im Stadtteil Nideggen

Begründung:
entspr. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 15 beschlossen.

1. Planbereich:

   Der Planbereich liegt im Norden der Ortslage Nideggen, beidseitig der K 32 Richtung Nideggen-Rath, und ist ca 2,75 ha groß.

2. Planerische Vorgaben:

   Nach den Zielen der Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan, ist der Stadtteil Nideggen als Wohnsiedlungsbereich und als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung sollen nicht nur Ansiedlungen in Nideggen gefördert werden, sondern auch Fehlentwicklungen in Nichtwohnsiedlungsbereichen entgegengewirkt werden. Das setzt ein ausreichendes Angebot von baureifen Parzellen im Wohnsiedlungsbereich voraus.

   Der seit dem 17.07.1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen sieht für den westlich der K 32 liegenden Planbereich eine Ausweisung als Wohnbaufläche (W) vor. Bei der bisherigen Nutzung handelt es sich um Fläche für die Landwirtschaft.

Der östlich der K 32 liegende Planbereich ist z.Tl. als Wohnbaufläche (W) dargestellt und im restlichen Bereich als öffentliches Grün, Sportanlagen, ausgewiesen. Im Bebauungsplan vorgesehen ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der möglichen Nutzung für schulische, sportliche und kulturelle Einrichtungen.

Um eine Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu gewährleisten, wird in einem parallel mit dem Bebauungsplanverfahren laufenden Änderungsverfahren der Flächennutzungsplan den Darstellungen des Bebauungsplanes angepaßt.

Bei der bisherigen Nutzung handelt es sich um Wohnbaufläche (1 Wohnhaus) und um einen Sportplatz.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Landschaftsschutzgebiet lt. Verordnung vom 13.07.1987.

Unter Beachtung und Abwägung nach § 1a BauGB wird festgestellt, daß der geplante Eingriff vertretbar ist. Er erfolgt auf der Basis eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit dem Nachweis, daß der Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen wird.

Im Bebauungsplanverfahren wird der Ausgleich mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und nachgewiesen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht:

In dem "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom27.07.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet Nideggen Nr. N 15 geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr.18.7 "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen" zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr.18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20 000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Durch den Bebauungsplan soll die Voraussetzung für eine städtebaulich geordnete Erschließung weiterer baureifer Parzellen im Siedlungsschwerpunkt Nideggen geschaffen werden.

Außerdem soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemeindliche Nutzung darstellen.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluß der Stadt Nideggen waren:

- Schaffung von baureifen Parzellen
- Fragen der wirtschaftlichen Erschließung
- Städtebaulich geordnete Entwicklung
- Bürgerinteressen

6. Bebauungsplankonzept:

6.1 Nutzung:
Die Bauliche Nutzung für den Bereich westlich der K 32 wird im Bebauungsplan konkretisiert als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).
Außerdem dargestellt ist eine ca 500 qm große Fläche als Kinderspielplatz.

Der Rest ist Fläche entspr. § 9 (1) 20 BauGB:

Der östlich der K 32 liegende Planbereich ist dargestellt als Fläche für den Gemeinbedarf, für schulische, sportliche und kulturelle Einrichtungen.

Die Fläche liegt im Anschluß an eine vorhandene Sportanlage und in der Nähe des Schulzentrums und ist schon von der Lage her für die o.a. Nutzung geeignet.

Im Interesse des angrenzenden Wohngebietes und Landschaftsschutzgebietes sind Nutzungseinschränkungen vorgesehen, die in den schriftlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

Westlich der K 32 liegender Planbereich:

6.1.1 Einschränkung der nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen.

6.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzgl. Dachform und Dachneigung.

Unter Berücksichtigung der für Nideggen typischen und prägenden Bebauung und um ein problemloses Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden außerdem folgende Festsetzungen gewählt:

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- max 1-geschossige Bebauung

Östlich der K 32 liegender Planbereich:

- max 3-geschossige Bebauung
- GRZ/GFZ 0,6/1,2

6.2 Erschließung:

Westlicher Planbereich:

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Unraspfad" und über eine an diese Straße angebundene Stichstraße mit Wendeplatz. Vom Wendeplatz aus ist eine fußläufige Verbindung zum Waldgebiet der Mausauel vorgesehen.

Östlicher Planbereich:

Eine bereits vorhandene Erschließungsstraße für den gegenüber liegenden Friedhof und Parkplatz dient gleichzeitig der Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf.

6.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das gesamte Plangebiet ist durch die Erweiterung der vorhandenen, öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wirtschaftlich zu erschließen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Sammler "Mittlere Rur" der Kläranlage Düren zugeführt.

Die Prüfung der Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51a LWG anhand der hydrologischen Karte hat gezeigt, daß eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch, wenn nicht sogar ausgeschlossen ist.
Demnach ist eine Sammlung des Niederschlagswassers angezeigt mit einer ortsnahen Einleitung in ein vorhandenes Gewässer.

7. <u>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan im Bedarfsfalle die Rechtsgrundlage bildet:</u>

7.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für die Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrsfläche festgesetzt sind (§§ 24 ff BauGB)

7.2 Umlegung (§§ 45 ff BauGB)

7.3 Enteignung (§§ 85 ff BauGB)

8. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen und die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen und die vorgesehene Finanzierung:

8.1 Kanal und Hausanschlüsse	.....266.000 Euro...
8.2 Straßenbau	.....215.000 Euro...
8.3 Straßenbeleuchtung	.....14.000 Euro...

Für den Straßenbau (einschl. Straßenentwässerung, Gehwege, Grünanlagen, Straßenbeleuchtung) erhebt die Stadt Nideggen Erschließungsbeiträge nach der BauGB-Satzung der Stadt Nideggen in Höhe von 90% des umlagefähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Kanalisation erhebt die Stadt Nideggen einmalige Beiträge nach KAG-Satzung.

Die Kosten der Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserleitungszweckverband Gödersheim abgerechnet.

9. Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nideggen Nr. N 15 und hat in der Zeit

vom...02.01.2002.....bis..02.02.2002.....
offengelegen.

Die Begründung war dem Satzungsbeschluß beigefügt:

Nideggen, den..05.03.2002....

.....
Bürgermeister
(Hönscheid)

Gemäß Ratsbeschluss vom 09.07.2002
sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Bestandteile des Bebauungsplanes Nideggen N 15 und werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Textliche Festsetzung zur Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 des Bebauungsplanes Nideggen N 15

Als Festsetzung wird die flächige Anpflanzung nachfolgender Laubgehölze als Maßnahme zur Entwicklung eines bodenständigen Feldgehölzes getroffen:

Hainbuche, Hasel, Espe, Vogelbeere (Eberesche) und Schlehe,

bei ausreichendem Abstand zu Gebäude/Gebäudeteile Rotbuche und Traubeneiche.

Die Arten werden gruppen-/truppweise im Pflanzabstand von 1,5 X 1,5 bis 2,0 X 2,0 Meter in verschulter Pflanzqualität verwendet.

Die vorstehende, aus der Darstellung nach § 5 Abs.2 Ziffer 10 BauGB entwickelte Maßnahme wird, mit Ausnahme der Parzelle 413, spätestens in der auf den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen nachfolgenden Pflanzperiode durchgeführt.
Die Durchführung der Anpflanzung auf der Parzelle 413 ist für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsfolgen nicht erforderlich.

Nideggen, den 09.07.2002

(Hönscheid)