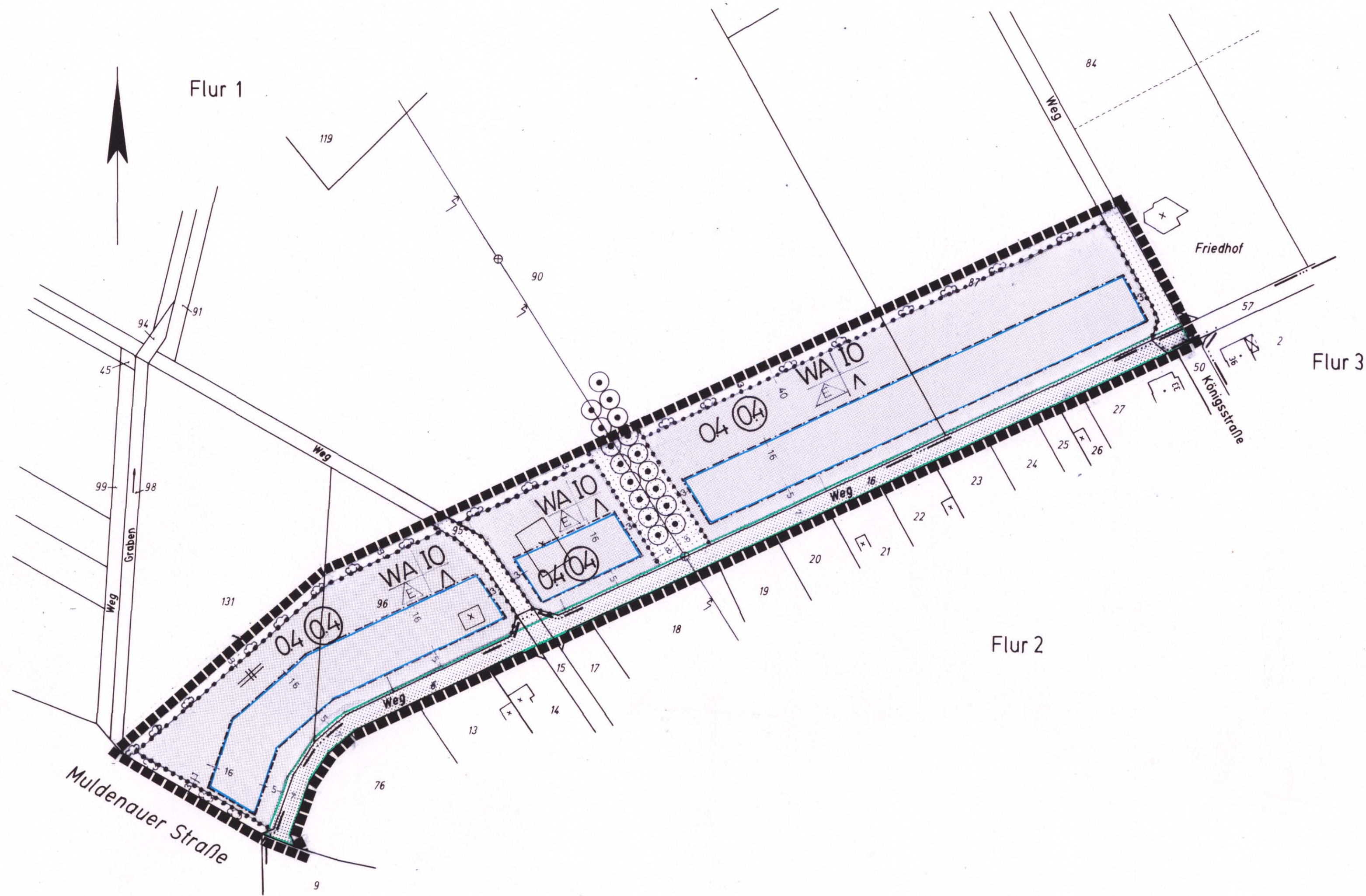




S. Schriftl. Festsetzungen

N IDEGGEN STADTTEIL EMBKEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT-WALD	SONSTIGE PLANZEICHEN	BESTANDSANGABEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. E4 M1:1000		WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet	Z.B. I ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Z.B. II ZWINGEND FESTGESETZTE GESCHOSSIGKEIT Z.B. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHl Z.B. 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHl	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SCHULE KIRCHE VERWALTUNG	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE STRASSENABGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER PARKPLATZ MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT WALD	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE BEPFLANZUNGEN, EINFRIEDIGUNGEN UND BAULICHE ANLAGEN SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,60 m ZULÄSSIG	☒ VORHANDENE BEBAUUNG VORHANDENE PARZELLEGRENZE FLURGRENZE	FLACHDACH GENEIGTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN DACHNEIGUNG MINDESTENS 25° (AUSGENOMMEN NEBENANLAGEN) UND GARAGEN MAX. FIRSTHÖHE ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE 9,0 m ZWEI-GESCHOSSIGER BAUWEISE 10,0 m ALS FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE NACH § 2(3) BAU NW GLT DIE HÖHE O.K. FERTIG AUSGEBAUTER STRASSE VOR GEBÄUDEMITTE
		MD DORFGEBIET (MD) DORFGEBIET GEGLIEDERT MI MISCHGEBIET (MI) MISCHGEBIET GEGLIEDERT	BAUWEISE, BAUGRENZE O OFFENE BAUWEISE g GESCHLOSSENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG BAUGRENZE FLÄCHE FÜR GARAGEN+STELLPL.	GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE FRIEDHOF SPORTANLAGE SPIELPLATZ	FLÄCHEN F. VER- U. ENTSORGUNGSANL. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN ELEKTRIZITÄT GAS WASSER ABWASSER ABFALL	SCHUTZ, ENTW. ERHALTUNG DER LANDSCHAFT FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BÄUME anpflanzen BÄUME erhalten STRÄUCHER STRÄUCHER	HINWEISE DER BEREICH DER BAUMASSNAHME LIEGT IM EHEMALIGEN KAMPFGEBIET. MIT DEN BAUARBEITEN KANN AUS DER SICHT DES KAMPFMITTELRAUMDIENSTES BEGONNEN WERDEN ES IST JEDOCH NICHT AUSZUSCHLIESSEN; DASS KAMPFMITTEL IM BODEN VORHANDEN SIND DAHER SIND ERDARBEITEN MIT ENTSPR. VORSICHT AUSZUFÜHREN SOLLTEN KAMPFMITTEL GEFUNDEN WERDEN, IST AUS SICHERHEITSGRÜNDEN DIE ARBEIT EINZUSTELLEN UND UMGEBEND MEIN KAMPFMITTELRAUMDIENST ZU BENACHRICHTIGEN.	IM PLANBEREICH BEFINDET SICH DER GRUNDWASSERSTAND AUF CA. 5,0 m UNTER FLUR. BEI TIEFERGRÜNDENDEN BAUWERKEN SIND ENTSPR. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HOHEM GRUNDWASSERSTAND ERFORDERLICH.	Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW) wird verwiesen.
-ÄNDERUNG-		RECHTSGRUNDLAGE: §§ 7(1) UND 4(1) GEMEINDEORDNUNG GO NW BAUGESETZBUCH BauGB BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO PLANZEICHENVERORDNUNG PlanzVO IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN	ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES INGENIEURBÜRO FÜR BAULEITPLANUNG DIPL. ING. ALFRED WENN 52385 NIDEGGEN NIDEGGEN, DEN 26.06.99	ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST. DIPL. ING. Frieder Schorstein NIDEGGEN, DEN 23.06.1999	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BE-SCHLUSS DES RATES DES PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES DER GEMEINDE STADT VOM 05.05.1998 AUFGESTELLT WORDEN. NIDEGGEN, DEN 07.05.98 BÜRGERMEISTER	DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE AM 26.11.1998 DER PLANENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN HAT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 12.07.99 BIS 12.08.99 OEFFENLICH GELIEGEN NIDEGGEN, DEN 30.08.99 BÜRGERMEISTER	DIE GEMEINDEVERTRETUNG STADTVERTRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG AM 31.08.1999 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10(1) BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. NIDEGGEN, DEN 02.09.1999 BÜRGERMEISTER	DER SATZUNGSBESCHLUSS IST AM 10.12.1999 GEM. § 10(3) BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORTEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT. NIDEGGEN, DEN 10.12.1999 BÜRGERMEISTER	

Stadt Nideggen
Kreis Düren
Reg. Bez. Köln

Betr.: Bebauungsplan Nideggen Nr. E 4 im Stadtteil
Embken.

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

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Nideggen
hat in seiner Sitzung am 05.05.1998 gem. § 2 (1)
BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nideggen
Nr. E 4 im Stadtteil Embken beschlossen.

1. Planbereich:

Der Planbereich liegt im nördlichen Bereich
des Stadtteils Embken, und zwar zwischen der
"Muldenauer Straße" und dem Friedhof.
Die Größe des Planbereiches beträgt ca 2,0 ha.

2. Planerische Vorgaben:

Nach den Zielen der Landesplanung, Gebietsent-
wicklungsplan, ist der Stadtteil Embken nicht
als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Das be-
deutet, daß dem Stadtteil Embken eine bauliche
Entwicklung zugestanden wird, die lediglich
den örtlichen Eigenbedarf abdeckt und eine wirt-
schaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastruk-
tur gewährleistet.

Der seit dem 17.07.1998 rechtswirksame Flächen-
nutzungsplan der Stadt Nideggen sieht eine Aus-
weisung des Planbereiches als Wohnbaufläche (W)
vor.

Es handelt sich um bisher landwirtschaftlich
genutzte Flächen.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Land-
schaftsschutzgebiet. Unter Beachtung und Ab-
wägung nach § 1a BauGB wird festgestellt,

daß der geplante Eingriff vertretbar ist und erfolgt auf der Basis eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bzw. mit dem Nachweis, daß der Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen wird.

Im Bebauungsplanverfahren wird der Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nachgewiesen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Im Stadtteil Embken stehen z.Zt. nicht genügend baureife Parzellen zur Verfügung, um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluß durch den Planungs- und Bauausschuß der Stadt Nideggen waren

- Fragen der wirtschaftlichen Erschließung
- Nutzung von gemeindlichen Infrastrukturen
- Bürgerinteressen.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsrandbereiches von Embken sein.

5. Bebauungskonzept:

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt und wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) konkretisiert.

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sehen die schriftlichen Festsetzungen folgendes vor:

5.1 Einschränkung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) gem. § 4 (3) BauNVO.

5.2 Räumliche Zuordnung der Nebengebäude zu den Wohngebäuden.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzgl. Dachform und Dachneigung

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

- Offene Bauweise
- 1-geschossig
- Nur Einzelhäuser zulässig.

6. Erschließung des Plangebietes:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen Wirtschaftswege Nr. 6 und Nr. 16, wobei lediglich eine geringfügige Verbreiterung dieser vorgeh. Wirtschaftswege erforderlich ist.

7. 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 bereits vorhandenen Kanal der Kläranlage Embken zugeführt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers entspr. § 51 a LWG wird geprüft und beachtet.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan im Bedarfsfalle die Rechtsgrundlage bildet:

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

8.2 Umlegung (§§ 45 ff BauGB)

8.3 Enteignung (§§ 85 ff BauGB)

9. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen und die überschläg- lich ermittelten Kosten, die der Gemeinde voraus- sichtlich entstehen und die vorgesehene Finanzierung:

9.1 Kanal und Hausanschlüsse	110.000,- DM
9.2 Straßenbau	220.000,- DM
9.3 Straßenbeleuchtung	20.000,- DM
	350.000,- DM
	=====

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

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 Wasserlei- tungszweckverband Neffeltal abgerechnet.

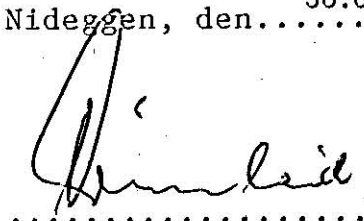
10. Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt
nach den Vorschriften des BauGB:

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes
Nideggen E 4 und hat in der Zeit
vom.....12.07.1999.....bis.....12.08.1999.....
offengelegen.

Die Begründung war dem Satzungsbeschluß beigelegt.

Nideggen, den.....30.08.1999.....



.....
Bürgermeister
(Hönscheid)

Stadt Nideggen
Kreis Düren
Reg.Bez. Köln

Betr.: Bebauungsplan Nideggen E 4, Ortsteil Embken

Schriftliche Festsetzungen:

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind folgende schriftliche Festsetzungen zu beachten:

1. Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (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.

1.1.2 Nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende nur ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen zugelassen:

1.2.1 Nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende, ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1.3.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3.2 Anlagen für Verwaltungen

1.3.3 Gartenbaubetriebe

1.3.4 Tankstellen

2. Nebengebäude und Nebenanlagen:

Nebengebäude und Nebenanlagen zum Wohnhaus sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Bei Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden.

Im rückwärtigen Bereich darf die Garage die Tiefe der überbaubaren Fläche maximal um 5 m überschreiten.

3. Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25BauGB

3.1 Im nördlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft und entlang der Muldenauer Straße sind auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten, 3,0 m breiten Flächen Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Folgende, standortgerechte Gehölze kommen
in Frage:

Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaeus*) giftig
Roter Hollunder (*Sambucus racemosa*)
Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Auf der vorgen. Fläche sind mindestens
anzupflanzen:

Je 2,0 m² ein Strauch oder eine Heister.