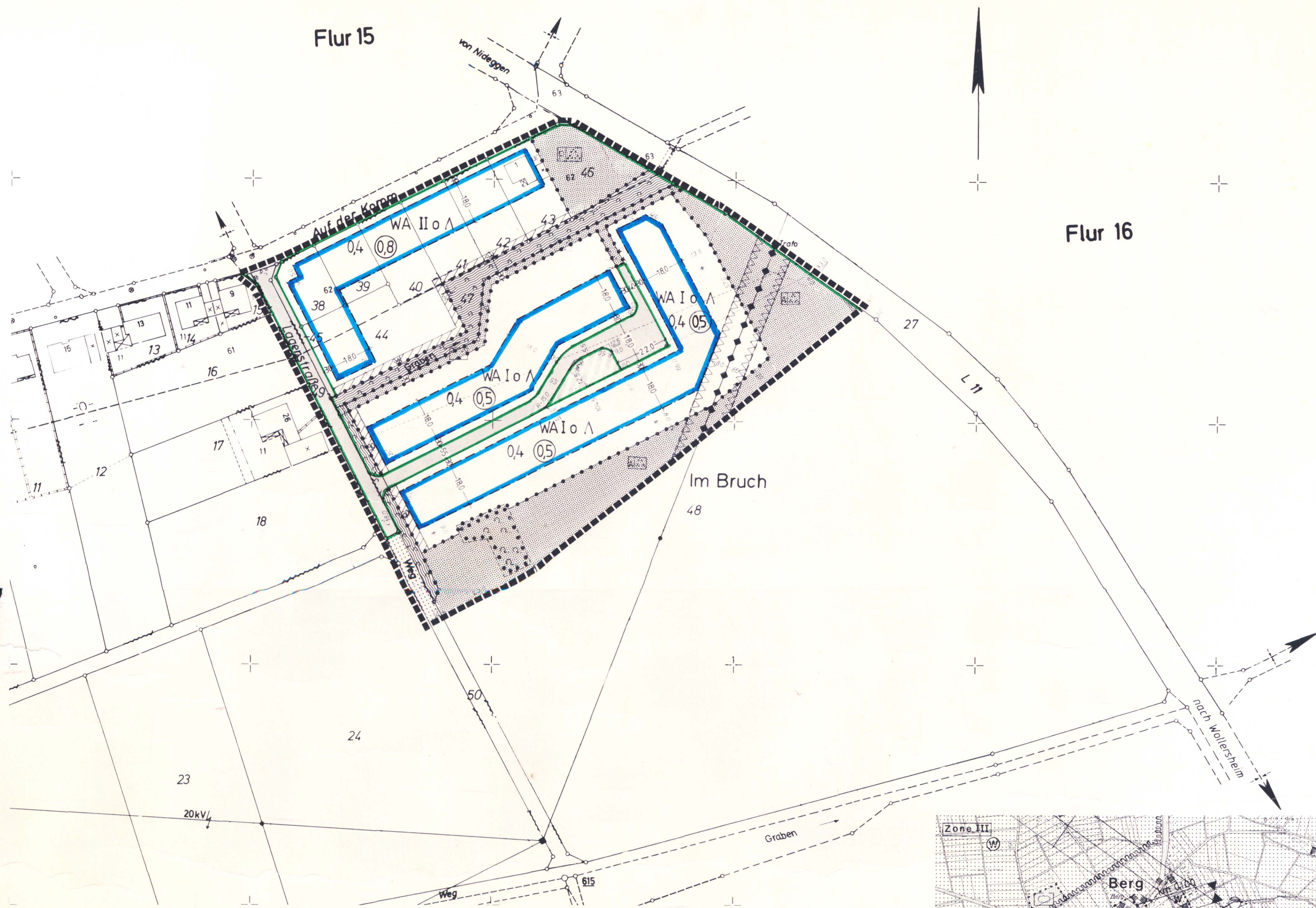
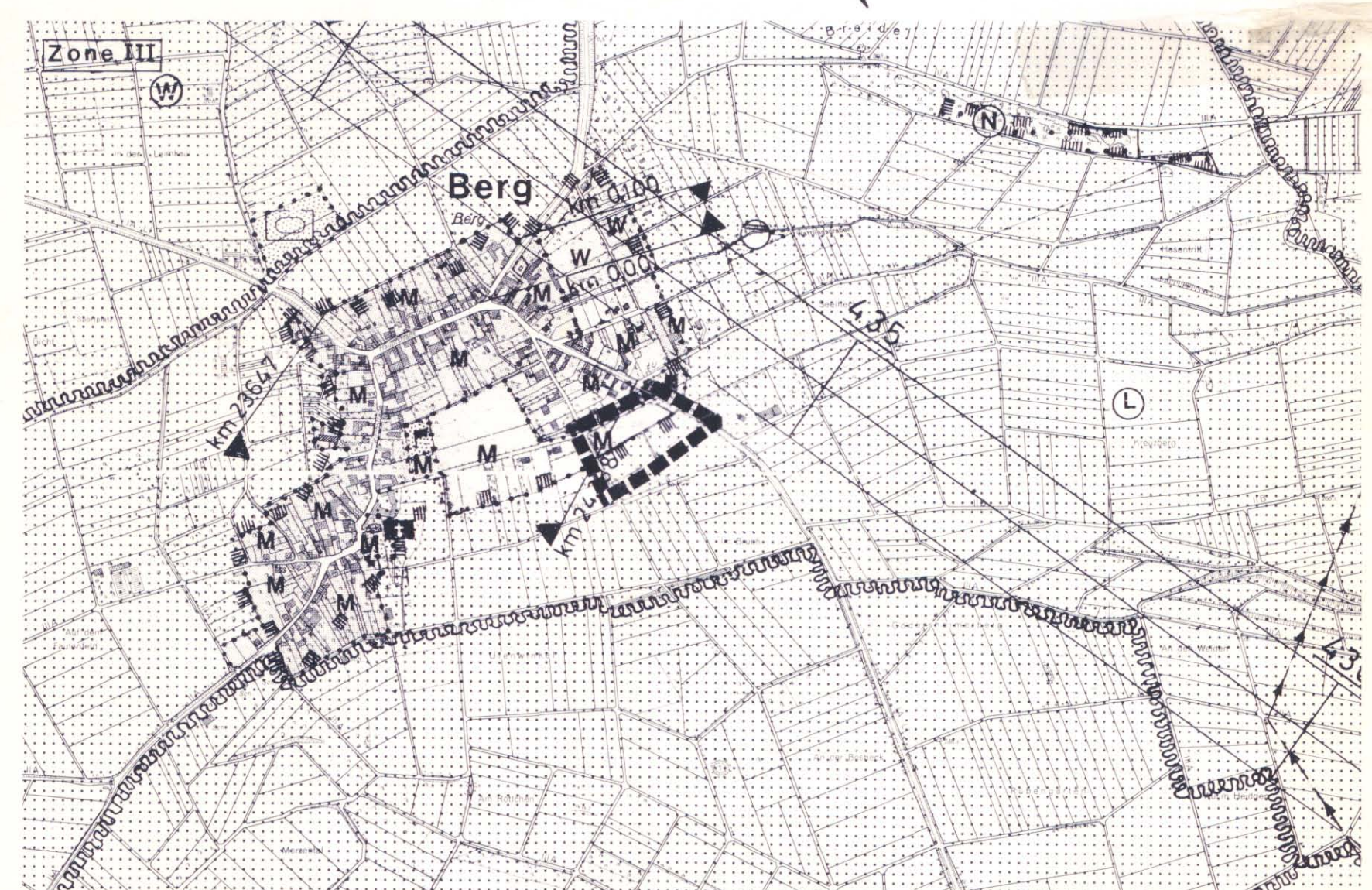




BEI BODENBEWEGUNGEN AUFTRETENDE ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND- UND -BEFUNDE ODER ZEUGNISSE TIERISCHEN UND PFLANZLICHEN LEBENS AUS ERDGESCHICHTLICHER ZEIT SIND GEMÄSS GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NRW (DENKMALSCHUTZGESETZ - DSchG) VOM 11.3.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW. 224) DEM RHEINISCHEN AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE IN BONN UNMITTELBAR ZU MELDEN. DESSEN WEISUNG FÜR DEN FORTGANG DER ARBEITEN IST ABZUWARTEN.



NIDEGGEN ORTSTEIL BERG		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		VERKEHRSFLÄCHEN		FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		UFERRANDSICHERUNGSSSTREIFEN		SONSTIGE PLANZEICHEN		ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
BEBAUUNGSPLAN NR. B 1 M.1:1000		WA ALLGEMEINES WOHN-GEBIET		Z.B. III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Z.B. III ZWINGEND-FESTGESETZTE GESCHOSSENHEIT		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		NICHT ZULÄSSIG SIND: - BEBAUUNGEN EINSCHLIESSLICH BAUNEINGEBÄUDEN - LAGERFLÄCHEN, PARKFLÄCHEN FÜR KFZ - STRASSEN UND WEGE - LANDWIRTSCHAFTLICHE INTENSIVNUTZUNG - BEGRENZUNGSMAUERN U. -ZÄUNE		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES		IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND GGFLS. BESON- DERE GRUNDUNGSMASSNAHMEN WEGEN EHEMAL- GER BERGBAU-ERFORDERLICH DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER ERDBEBENZENE 4 DIN 4108 IST ZU BEACHTEN FLACHDACH GEGEIGNTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN DACHNEIGUNG MIN. 17° (AUSGENOMMEN NEBENANLÄGEN UND GARAGEN) MAX. FIRSTHÖHE VON GELÄNDEOBERFLÄCHE BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ZWEIFELGESCHOSSIGER BAUWEISE ALS FESTGELEGTE GELÄNDEOBER- FLÄCHE NACH § 2 (3) BAU NVO GILT DIE HÖHE OK FERTIG AUSGEBAUTER STRASSE VOR GEBÄUDEMITTE	
		MD DORFGEBIET (MD) DORFGEBIET		04 GRUNDFLÄCHENZAH 08 GESCHOSSFLÄCHENZAH FH MAXIMALE FIRSTHÖHE		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - BEGRUNTER PLATZ MIT GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN						ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG SICHTFLÄCHEN BEPFLANZUNGEN, ENFRIEDIGUNGEN UND BAULICHE ANLAGEN DIE HÖHER ALS 0,50 m ÜBER 0 m STRASSE SIND, SIND NICHT ZULÄSSIG			
		MI MISCHGEBIET										MIT GEM.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN SCHUTZFLÄCHE DER 20 KV-LEITUNG, DIE VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIHALTEN IST 20 KV-LEITUNG			
		MI MISCHGEBIET													
ÄNDERUNG				BAUWEISE, BAUGRENZE		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		GRÜNFLÄCHEN		SCHUTZ-ERHALTUNG DER LANDSCHAFT					
RECHTSGRUNDLAGE § 8 4 UND 28 GO NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.84 GV NW 5.475 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 BAU NVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) IN DER FASSUNG VOM 13.12.1990		GE GEWERBEGEBIET GE GEWERBEGEBIET GE GEWERBEGEBIET		0 OFFENE BAUWEISE 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE 26 NUR DOPPELHAUSER-ZULASSIG 26 NUR EINZEL-UND DOPPELHAUSER-ZULASSIG 26 NUR EINZELHAUSER-ZULASSIG BAUGRENZE FLÄCHEN FÜR GARAGEN		SCHULE KIRCHE FEUERWEHR VERWALTUNG		ÖFFENTLICHE GRUNFLÄCHE PARKANLAGE FRIEDHOF FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN PRIVATE GRUNFLÄCHE SPIELPLATZ		FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FLÄCHEN FÜR DAS ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU ERHALTENER BAUM- NATURDENKMAL- WASSERFLÄCHE MIT VORHANDENER BACHBEGRÜNNUNG					
"DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST EINE VERGRÖßERUNG DER AMTLICHEN KATASTERKARTE, DIE ENTSTANDEN IM JAHRE 1976 IM MAßSTAB 1:1000 DURCH NEUVERMESSUNG, ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG IST, DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN BIS ZUM ABSCHLUSS DES FLURBEREINIGUNGSVERFAHRENS SIND OHNE RÜCKSICHT AUF DEN STAND DER GEMEINDELICHEN PLANUNGEN ÄNDERUNGEN VON AMTS- ODER BERICHTS WEGEN MÖGLICH UND BLEIBEN."		ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES KREISVERWALTUNG DÜREN AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG U. PLANUNG		ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG GEMEINDEWEISE FESTGELEGT IST		DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLÜSSE DER GEMEINDEVERWALTUNG DES RATES DER STADT VOM 25.09.90 AUFGESETZT WORDEN		DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM § 3 ABS 1 BAUGB ERFOLGTE AM 25.10.90 DER PLANENTWURF HAT MIT SEINEN ANLAGEN GEM § 3 ABS 2 BAUGB VOM 15.06.91 BIS 15.07.92 OFFENGELEGEN		DIE GEMEINDEVERWALTUNG STADTVERTRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG VOM 06.10.92 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN		DIESER PLAN WURDE GEM § 11 BAUGB AM 26.11.93 ANGEZEIGT ZU WERKEN PLANT WORT DIE VERFÜGUNG VOM 17.5.93 AZ 35.12.2401-2041 193 KÖLN, DEN 13. Okt. 1993 REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG Kruppen		DER GEGENHÄNDE BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANLAGEN GEM § 12 BAUGB AM 11.06.93 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN GEGENWÄRTIG IST AM 11.06.93 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN	
DÜREN DEN 26.2.92 I.A. Klein Bürgermeister BERGSCH		DÜREN DEN 13.12.92 Dipl.-Ing. Friedrich Böhmer OIL-Ingenieur Vermessungsingenieur		DÜREN DEN 16.11.92 Bürgermeister BERGSCH		DÜREN DEN 16.11.92 KELDENICH STADTDIREKTOR		DÜREN DEN 16.11.92 Bürgermeister BERGSCH		DÜREN DEN 16.11.92 Bürgermeister BERGSCH		DÜREN DEN 11.06.93 Bürgermeister BERGSCH			

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nideggen B 1 (Ortslage Berg)

1. Allgemeines

Die Stadt Nideggen hatte mit Ratsbeschluß vom 25.09.90 die Aufstellung eines Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage Berg beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nideggen B 1 erfaßte ursprünglich eine mit Obstbäumen bestandene Wiese an der Straße "Im Brühl". Diese Streuobstwiese war in Übereinstimmung mit den Vorgaben des verbindlichen Flächennutzungsplanes im Flurbereinigungsverfahren Muldenau als Bauland bewertet worden und sollte über den Bebauungsplan unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestandes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Durch Verordnung vom 25.08.1989 hat der Regierungspräsident in Köln jedoch diese Obstwiese einstweilig als geplanten geschützten Landschaftsbestandteil sichergestellt. Den Eigentümern der im Flurbereinigungsverfahren zugeteilten Bauparzellen sind daher an anderer Stelle im Bereich der Ortslage Berg Ersatzbauflächen zuzweisen. In Abstimmung mit dem Amt für Agrarordnung und den Landschaftsbehörden und unter besonderer Abwägung der Belange von Natur und Landschaft hat der Rat der Stadt Nideggen daher die Aufstellung eines Ersatzbebauungsplanes südöstlich der Ortslage Berg beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt gleichzeitig eine Änderung des verbindlichen Flächennutzungsplanes, die im Rahmen der zur Zeit in Arbeit befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wird. Die Bezirksplanungsbehörde hat bereits bestätigt, daß diese Planänderung den Zielen der Landesplanung angepaßt ist. Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach der "ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsteile im Kreise Düren vom 13. Juli 1987" zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Im Bereich des Bebauungsplanes ist diese Verordnung aufzuheben.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt von den Straßen "Auf der Komm", der "Lagerstraße" und der L 11.

- 2 -

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

Im Bereich der Straße "Auf der Komm" ist im Plangebiet ein Wohngebäude vorhanden, die übrigen Grundstücke sind hier für eine Wohnhausbebauung bereits parzelliert. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich südlich der Straße "Auf der Komm" ist im derzeit noch verbindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird jedoch Wohnbaufläche und im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da hier nach den Zielvorstellungen der Stadt ein Wohngebiet entstehen soll.

Auch der südlich angrenzende Planbereich, der bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen war, wird zukünftig der angestrebten Nutzung entsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Ortslage kleinere landwirtschaftliche Betriebe, die aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten. Nach eingehender Prüfung des möglichen Immissionskonfliktes kann jedoch davon ausgegangen werden, daß Beeinträchtigungen wegen der geringen Bestandsgröße im zukünftigen Wohngebiet nicht zu erwarten sind.

Durch das Plangebiet verläuft als offenes Gewässer ein Graben, der im Bebauungsplan einschließlich der bachbegleitenden Bepflanzung als Wasserfläche gekennzeichnet ist. Entlang der Grabenparzelle sind beidseitig zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers Uferrandsicherungsstreifen bzw. Grünflächen in einer Tiefe von 3,0 m ausgewiesen.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Gehölzgruppe vorhanden, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als Ausgleichsmaßnahme für den durch den Bebauungsplan bedingten Eingriff in Natur und Landschaft als Streuobstwiese angelegt werden soll, liegt. Die Gehölzgruppe ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grünfläche gekennzeichnet.

Im Südosten wird das Plangebiet von einer 20-KV Freileitung durchquert, die beidseitig eine Schutzzone von jeweils 8,0 m erfordert. Die Leitung und die Schutzzone sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die vorhandenen Einzelbäume im Bereich der Straße "Auf der Komm" und "Lagerstraße" werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gefährdet und sind zu erhalten.

3. Beschreibung der städtebaulichen Planung

Im Plangebiet festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA). Entlang der Straßen "Auf der Komm" und entlang der "Lagerstraße" bis zum Graben werden überbaubare Flächen in einer Tiefe von 18,0 m für eine max. zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Im südlichen Planbereich, der durch eine Stichstraße erschlossen wird, sind überbaubare Flächen in gleicher Tiefe für eine max. eingeschossige Bebauung vorgesehen. Mit der Staffelung der Bauhöhen soll ein harmonischer Übergang zur freien Feldlage hin erfolgen.

Die Stichstraße wird im rückwärtigen Bereich so aufgeweitet, daß innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche beim Ausbau eine platzartige Gestaltung mit einer entsprechenden Durchgrünung und die Anlage von Pkw-Stellplätzen ermöglicht werden.

Festgesetzt wird im gesamten Plangebiet offene Bauweise und als Dachform geneigtes Dach, da sich diese Dachform besser dem dörflichen Charakter der Ortslage Berg anpaßt als Flachdachbauten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Strecke der L 11 an.

Zwischen der Fahrbahn, der Landstraße und der überbaubaren Fläche wurde der erforderliche Abstand von 20,0 m eingehalten. In der Schutzzone der Landstraße dürfen gem. § 25 LStrG keine baulichen Anlagen errichtet werden. Zukünftige Grundstücke sind zur L-Straße hin dauerhaft einzufriedigen. Neue Zugänge oder Zufahrten sind unzulässig.

Die Parzelle Nr. 62, die überwiegend in der Schutzzone der Landstraße liegt, wird, da sie baulich nicht zu nutzen ist, als private Grünfläche ausgewiesen.

4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Die bodenordnenden Maßnahmen werden durch Regelung im "Flurbereinigungsverfahren Muldenau" durch das Amt für Agrarordnung, Aachen, durchgeführt.

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

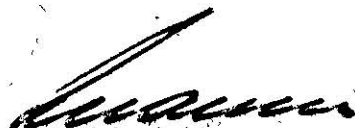
1. Mischwasserkanal einschl. Hausanschlüsse	300.000,-- DM
2. Straßenbau (einschl. Nebenanlagen)	280.000,-- DM
3. Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
4. Insgemein (Planung, Bau- u. Oberleitung, Unvorhergesehenes)	107.100,-- DM
5. Wasserversorgung (einschl. Hausanschlüsse)	51.200,-- DM
	<u>753.300,-- DM</u>
	=====

- a) 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 Erschließungsaufwandes.
- b) Für die Kanalisation erhebt die Stadt Nideggen und für die Wasserversorgung der WZV-Gödersheim einmalige Beiträge nach den KAG-Satzungen. Die Kosten der Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Aufgestellt im Februar 1992


(Bergsch)

.....
Bürgermeister


(Keldenich)

.....
Stadtdirektor

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan vom 10.06.1992 bis 15.07.1992 offengelegen und war dem Satzungsbeschluß beigelegt.

Standortgerechte Gehölze

Es sind mindestens:

je 2 qm ein Strauch oder eine Heister

je 7 lfdm entlang der Grundstücksgrenze ein Hochstamm zu pflanzen

Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet")
Sandbirke (*Betula pendula*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus petraea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyrausta*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

und hochstämmige Obstbäume
(Apfel, Birne, Kirsche,
Pflaume/Zwetschge)

Sträucher

Apfelrose (<i>Rosa pigra</i>)	Bergjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Berberitze, Sauerdorn (<i>Berberis vulgaris</i>)	Buxbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)
Blutjohannisbeere (<i>Ribes rang.</i> "Atrorubens")	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
Bluthartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	
Heckenkirsche (<i>Linicera xylosteum</i>)	
Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	
Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	
Rosen-Arten (Strauchrosen)	
Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)	
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	
Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	
Schmetterlingsstrauch (<i>Buddleia</i>)	
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	
Wässerschneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	
Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>)	
Weigelia (<i>Weigela florida</i> u.a.)	
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	