

Stadt Nideggen, Kreis Düren, Reg.Bez. Köln

BEBAUUNGSPLAN NIDEGGEN NR. B 2 STADTEIL BERG

Begründung
Schriftliche Festsetzungen

Stadt Nideggen
Kreis Düren
Reg. Bez., Köln

Betr.: Bebauungsplan Nideggen Nr. B 2 im
Stadtteil Berg

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

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am 26.01.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nideggen Nr. B 2 im Stadtteil Berg beschlossen.

1. Planbereich:

Der Planbereich liegt südlich der Ortslage Berg und schließt an den bebauten Bereich an.
Die Größe des Planbereiches beträgt ca 4,8 ha.

2. Planerische Vorgaben:

Nach den Zielen der Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan, ist der Stadtteil Berg nicht als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Das bedeutet, daß dem Stadtteil Berg eine bauliche Entwicklung zugestanden wird, die lediglich den örtlichen Eigenbedarf abdeckt und eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet.

Der seit dem 17.07.1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen sieht eine Ausweisung 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 Landschaftsschutzgebiet lt. VO v. 13.07.1987.

Unter Beachtung und Abwägung nach § 1a BauGB wird festgestellt, daß der geplante Eingriff vertretbar ist und erfolgt auf der Grundlage 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 Berg stehen z.Zt. nicht genügend baureife Parzellen zur Verfügung, um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden. Erst die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzung, über den Bebauungsplan weitere Bauparzellen auszuweisen.

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 und Bebauung des Ortsrandbereiches von Berg sein.

5. Bebauungsplankonzept:

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

Angrenzend an den vorhandenen Friedhof ist eine Friedhoferweiterung geplant.

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. § 1(9) BauNVO.

5.2 Räumliche Zuordnung der Nebengebäude zu den Wohngebäuden.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
bzgl. Dachform und Dachneigung:

Unter Berücksichtigung der für Berg 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5.4 Erschließung des Plangebietes:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Ausbau eines vorhandenen Wirtschaftsweges, der nur geringfügig verbreitert werden muß.

Bei dem Ausbau der Erschließungsstraße wird durch den Einbau von begrünten Straßeninseln darauf geachtet, daß eine verkehrsberuhigte und trotzdem verkehrsgerechte Erschließung erfolgt.

5.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

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

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Embken zugeführt.

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

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

- 6.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für die Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§§ 24 ff BauGB)
- 6.2 Umlegung (§§ 45 ff BauGB)
- 6.3 Enteignung (§§ 85 ff BauGB)

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

7.1 Kanal und Hausanschlüsse:	640.000,- DM
7.2 Straßenbau	520.000,- DM
7.3 Straßenbeleuchtung	30.000,- DM
	<u>1.190.000,- DM</u>
	=====

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.

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.

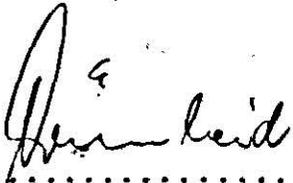
8. Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt nach den Vorschriften des BauGB.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nideggen Nr. B 2 und hat in der Zeit vom. 19.06.2000.....bis. 19.07.2000..... offengelegen.

Die Begründung war dem Satzungsbeschluss beigelegt.

Nideggen, den. 21.07.2000.....


.....
Bürgermeister
(Hönscheid)

Betr.: Bebauungsplan Nideggen B 2, Ortsteil Berg

Schriftliche Festsetzungen:

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, Schänk- und Speisewirtschaften sowie 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. Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, z.B. Gartenhauschen, 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 aussch. sogen. "Wintergärten" mit folgenden Konstruktionsmerkmalen:

Außenhaut, Wände und Dach, in Glas, konstruktive oder stat. 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 ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,0 m eingehalten werden bei Garagen
- im rückwärtigen Bereich dürfen Stellplätze und Garagen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 5,0 m überschreiten.

3. Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

3.1 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern sind wahlweise folgende, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*)
- Roter Hollunder (*Sambucus racemosa*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Stechpalme (*Ilex spinosa*)

Auf vorgenannten Flächen sind mindestens anzupflanzen: Je 2,0 qm ein Strauch oder eine Heister.

Die Bepflanzung ist durchzuführen spätestens in der nach Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode.