

Ans. § 9 (8) BBAUG in der Zeit vom 25.04.1983 bis einschl. 25.05.1983 offengelegen.
Nideggen, den 02.08.1983

Stadt Nideggen
Der Stadtdirektor
(Keldenich)

Der Rat der ...
seiner Sitzung am 14.
Bebauungsplan gemäß § 10
Satzung beschlossen.
Nideggen, den 02.08.1983

Stadt Nideggen
Der Stadtdirektor
(Keldenich)

NIDEGGEN
ORTST. WOLLERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN
Nº W3 M.1:1000

Bereich "In den Weingartfeldern/
Gödersheimer Weg/Bachstraße/Zehnt-
hofstraße" im Stadtteil Wollers-
heim

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD DORFGEBIET
MD GEGLIEDERTES DORFGEBIET

NUR BAULICHE ANLAGEN ENTSPRECHEND GEBIETSCHARAKTER AUSGENOMMEN WOHNGEBÄUDE

IM MD-GEBIET SIND DIE IM § 5(2) BAU NVO AUFGEFÜHRTEN ANLAGEN NICHT ZULÄSSIG

ZONE-1 GEGLIEDERTES GEWERBEGEBIET
ZONE-2 INDUSTRIEGEBIET

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
z.B. II ALS HÖCHSTGRENZE
z.B. (II) ZWINGEND

z.B. 04 GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. (07) GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
z.B. (30) BAUMASSENZAHL

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

o GESCHLOSSENE BAUWEISE
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

BAUGRENZE BAULINIE

Flächen für den Gemeinbedarf

SCHULE KIRCHE
JUGENDHEIM KINDERGARTEN

VERKEHRSLÄCHEN
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

UMFORMERSTATION
KLÄRANLAGE

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGSLEITUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN
PARKANLAGE FRIEDHOF
SPORTPLATZ SPIELPLATZ

MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUSÜNDEN DER WASSERWIRTSCHAFT

GEHÖRT ZUR GENEHMIGUNG VOM ...
31.10.1983 AZ 3.011-1401-64.23
Kaufplan siehe Verfügung

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANLAGEN GEMÄSS § 12 SATZ 1 BUNDESBAUGESETZ AM 18.11.1983 OFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN
GENEHMIGUNG ...
AM 18.11.1983 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

OFFENTL. PARKPLATZ

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN

IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

ANLAGEN MIT ABWASSERANFALL DÜRFEN ERST ERRICHTET WERDEN, WENN MIT DEN BAUARBEITEN FÜR DIE KLÄRANLAGE EMBKEN UND DEN ZULEITUNGSAMMLER VON WOLLERSHEIM BEGONNEN WORDEN IST

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GEM § 103 BAU NVO DIE DURCH SATZUNGSBESCHLUSS ALS FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES GELTEN

f FLACHDACH
A GENEIGTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN
DACHNEIGUNG MIN. 17°

Begründung:
Diese Festsetzung wird getroffen, um die im Plangebiet zulässigen Bauvorhaben in der äußeren Gestaltung der für die angesprochenen Gebiete im Stadtteil Wollersheim der Stadt Nideggen typischen Bebauung anzupassen und den Charakter dieses Gebietes zu bewahren

GEHÖRT ZUR GENEHMIGUNG VOM ...
AZ ...

DÜREN: DEN ...
DER OBERKREISDIREKTOR
I.A.

BESTANDSANGABEN

BAUDENKMAL

VORHANDENE BEBAUUNG
VORHANDENE PARZELLEN- UND FLURGRENZEN

ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIESER BEBAUUNGSPLAN GEGENWÄRTIG DIE RECHTMÄSSIGEN GRENZEN ...
ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES
KREISVERWALTUNG DÜREN
KREISPLANUNGSAUSSCHUSS

Düren DEN 28.11.1980
Düren DEN 14.9.1982
Düren DEN 03.9.1983

ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIE STADTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG ...
BURGERMEISTER GEM. DIREKTOR

DER PLANENTWURF HAT MIT SEINEN ANLAGEN GEM § 20 ABS 1 BUNDESBAUGESETZ ...
Nideggen DEN 04.01.1983
Stadtdirektor
I.A.

GEHÖRT ZUR GENEHMIGUNG VOM ...
KÖLN DEN 31.10.1983
REGIERUNGSPRÄSIDENT
Nideggen DEN 18.11.1983
Stadtdirektor
I.A.

ANLAGEN MIT ABWASSERANFALL DÜRFEN ERST ERRICHTET WERDEN, WENN MIT DEN BAUARBEITEN FÜR DIE KLÄRANLAGE EMBKEN UND DEN ZULEITUNGSAMMLER VON WOLLERSHEIM BEGONNEN WORDEN IST

Düren DEN 19. ...
Düren DEN 19. ...

Dipl.-Ing. ...
Vermessungsgenossenschaft

Dipl.-Ing. ...
Vermessungsgenossenschaft

Stadtdirektor
I.A.

Stadtdirektor
I.A.

Stadtdirektor
I.A.

Stadtdirektor
I.A.

Begründung

zum Bebauungsplan Nideggen W 3 (Ortslage Wollersheim)

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im historisch gewachsenen Kern der Ortslage Wollersheim, im Bereich der beiden Kirchen und des Friedhofes, soll durch den Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Sanierung und Entwicklung ermöglicht werden. Die alte Bausubstanz soll erhalten bleiben und wird durch Ausweisung entsprechender überbaubarer Flächen in ihrem Bestand geschützt.

Der Bereich am Wollersheimer Bach wird als öffentliche Grünfläche mit Planzeichen "Parkanlage" ausgewiesen. Diese Grünfläche soll wegen der zentralen Lage als Dorfplatz ausgebaut und genutzt werden.

Der nördliche Planbereich an der Straße "In den Weingartsfeldern" sollte, entsprechend den Ausweisungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als "Wohnbaufläche" dargestellt werden. Aufgrund der während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen eines betroffenen Landwirten und der Kreisbauernschaft Düren e.V. als Träger öffentlicher Belange wurde dieser Bereich nunmehr als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Damit Konsens zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan entsteht, wird diese Ausweisung auch in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Stadt beabsichtigt mit der Ausweisung dieser Flächen im Bebauungsplan, evtl. bei Bedarf der Nachfrage nach Bauland (Wohnbebauung ist im "Dorfgebiet" zulässig) innerhalb der Ortslage Wollersheim zu entsprechen.

Der Planbereich am "Gödersheimer Weg" soll der Abrundung der Ortslage Wollersheim dienen und gleichzeitig eine wirtschaftliche (beidseitige) Nutzung der Erschließungsanlagen gewährleisten. Die Parzellen 23 und 56 sind im verbindlichen Flächennutzungsplan abweichend von der Darstellung im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch gemischte Baufläche vorgesehen.

Entlang des Wollersheimer Baches wird in diesem Planbereich anstelle eines Räumweges ein "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" zugunsten der Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Die Parzelle 20 wird als Dorfgebiet ohne überbaubare Fläche dargestellt, um eine städtebaulich unerwünschte Hinterbebauung, die gegebenenfalls nach § 34 BBauG unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung möglich wäre, zu vermeiden.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich):

2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für die Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrsfläche festgesetzt sind (§ 24 BBauG).

2.2 Umlegung (§§ 45 ff. BBauG).

2.3 Enteignung (§§ 85 ff. BBauG).

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

Es werden Kanalanschlußbeiträge erhoben. Grundlage: KAG-Satzung der Stadt Nideggen, Der Beitrag beträgt z.Zt. 9,50 DM/qm Grundstücksfläche bis zu einer max. Tiefe von 40 m. Der Wasserleitungszweckverband Gödersheim erhebt einmalige Wasseranschlußbeiträge.

Der umlagefähige Erschließungsaufwand (Straße, Strassenentwässerung, Gehwege, Beleuchtung) wird mit 90 % auf die Anlieger umgelegt. Grundlage: BBauG-Satzung der Stadt Nideggen

Aufgestellt im Juli 1982

gez. Bergsch

.....
(Bergsch)
Bürgermeister

gez. Keldenich

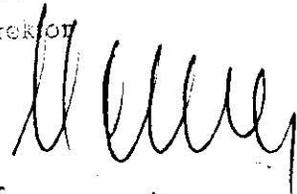
.....
(Keldenich)
~~Geleit~~
Staddirektor

Die Übereinstimmung der
.....
..... mit dem Original/
..... wird hiermit beglaubigt

1982, am 04.01.83

Der Staddirektor

1.A.



(Cremer)

