

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN: ENTSPR. § 9(1) 25 BauGB

AUF DEN FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN J. STRÄUCHERN SIND MINDESTENS ANZUPFLANZEN:

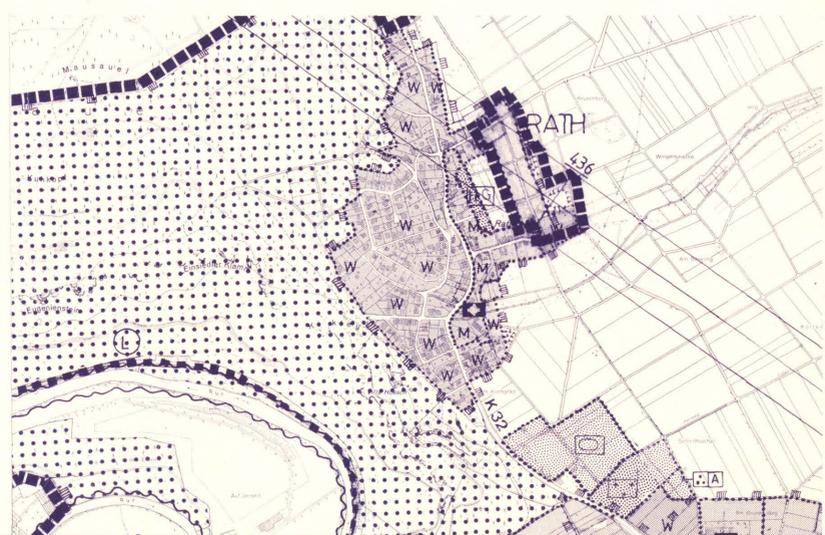
- IN EINEM VERBAND VON JE 150 x 150 m EIN 2 x VERPFLANZTER STRAUCH 60-100 cm HOCH
- IN EINEM ABSTAND VON JE 150 - 200 m EIN HOCHSTÄMMIGER BAUM 10-12 cm STAMMUMFANG
- IN EINEM ABSTAND VON JE 5.0 - 8.0 m EINE VOGELKIRSCH ALS HEISTER 150-200 m HOCH

DIE PFLANZENAUSWAHL RICHTET SICH NACH FOLGENDER GEHÖLZLISTE:

BÄUME:	STRÄUCHER:
ESCHE (FRAXINUS EXCELSIOR)	HASEL (CORYLUS AVELLANA)
FELDAHORN, ACER CAMPESTRE	HECKENROSE (ROSA CANINA)
	PFÄFFENHÜTCHEN (EUONYMUS EUROPAEUS)
	SALWEIDE (SALIX CAPREA)
	SCHLEIHE (PRUNUS SPINOSA)
	WASSERSCHNEEBALL (VIBURNUM OPULUS)
	WEISSDORN (CRATAEGUS LAEVIGATA, C. MONOGYNA)
	ROTER HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEA)

DIE FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN EINER SCHNITTHECKE SIND WIE FOLGT ZU BEPFLANZEN:

HAINBÜCHE (CARPINUS BETULUS), EINMAL VERPFLANZTE HEISTER, 1,0-125 m HOCH, 3-4 STÜCK/10m



NIDEGGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9A M:1000 ÄNDERUNG	ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET MD DORFGEBIET (MD) DORFGEBIET GEGLIEDERT MI MISCHEGEBIET (MI) MISCHEGEBIET GEGLIEDERT	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Z.B. III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Z.B. (II) ZWINGEND FESTGESETZTE GESCHOSSIGKEIT 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (G) GESCHOSSFLÄCHENZAHL	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SCHULE KIRCHE VERWALTUNG	VERKEHRSFLÄCHEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT WALD	SONSTIGE PLANZEICHEN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS FREIZUMHALTENDE SICHTFLÄCHE BEPFLANZUNGEN, EINRIEDIGUNGEN UND BAULICHE ANLAGEN SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0.60 m ZULÄSSIG MIT GEHFAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	BESTANDSANGABEN VORHANDENE BEBAUUNG VORHANDENE PARZELLENGRENZE FLURGRENZE	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FLAGNBACH GENEIGTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN DACHNEIGUNG MIND. 25° (AUSGENOMMEN NEBENANLAGEN) UND GARAGEN MAX. FIRSTHÖHE ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ... m ZWEI GESCHOSSIGER BAUWEISE ... m ALS FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE NACH § 2(3) BAUNW GILT DIE HÖHE O.K. FERTIG AUSGEBAUTER FAHRRADVOR- GEBÄUDEMITTE
	RECHTSGRUNDLAGE: §§ 7(1) UND 2(1) GEMEINDEORDNUNG GO NW BAUGESETZBUCH BauGB BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO PLANZEICHENVERORDNUNG PlanzVO IN DEN JEWELNS GÜLTIGEN FASSUNGEN	BAUWEISE, BAUGRENZE O OFFENE BAUWEISE G GESCHLOSSENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG BAUGRENZE FLÄCHE FÜR GARAGENSTELLPL	GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE FRIEDHOF SPORTANLAGE SPIELPLATZ	FLÄCHEN F. VER-U. ENTSORGUNGSANL. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN ELEKTRIZITÄT GAS WASSER ABWASSER ABFALL	SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (SIEHE SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN) FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BÄUME: anpflanzen / erhalten STRÄUCHER: anpflanzen / erhalten	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN EINER SCHNITTHECKE (SIEHE SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN)	IN DEN JEWELNS GÜLTIGEN FASSUNGEN	DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 12 BAUGB AM 13.12.96 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. GENEHMIGUNG IST AM 13.12.1996 ÖRTSBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES ENTSPRECHEN DER ANFORDERUNG DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG	ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES INGENIEURBURO FÜR BAULEITPLANUNG DIPL. ING. ALFRED WENN 52385 NIDEGGEN	ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BE-SCHLUSS DES RATES DER GEMEINDE-STADT VOM 15.06.1994 AUFGESTELLT WORDEN	DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 ABS 1 BAUGB ERFOLGTE AM 30.07.1994 DER PLANENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN HAT GEM. § 2 ABS 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 23.07.1995 BIS 24.08.1995	DIE GEMEINDEVERTRETUNG STADTVERTRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG AM 10.10.1995 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	DIESER PLAN WURDE GEM. § 11 BAUGB AM 11.09.96 ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 28.11.96 AZ 35.2.12-2401-2082/96 KÖLN, DEN 28. NOV. 1996 BEZIRKSREGIERUNG KÖLN I.A.	NIDEGGEN, DEN 13.12.96	
DÜREN, DEN 23.7.95	NIDEGGEN, DEN 18.7.95	DÜREN, DEN 12.7.95	NIDEGGEN, DEN 20.07.94	NIDEGGEN, DEN 20.08.1995	NIDEGGEN, DEN 13.10.1995	KÖLN, DEN 28. NOV. 1996	NIDEGGEN, DEN 13.12.96	

Bebauungsplan Nideggen Nr. N9A im Ortsteil Rath

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

1. Der Rat der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am 15.6.1994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nideggen N 9 beschlossen. Aus verfahrenstechnischen Gründen und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß ein räumlicher Zusammenhang nicht gegeben ist, wurde beschlossen, die beabsichtigte Planung in zwei Teilbereiche aufzuteilen, und zwar in die Bebauungsplanbereiche Nideggen N 9A und Nideggen N 9B.

2. Allgemeines:

Nach den Zielen der Landesplanung ist der Ortsteil Rath als Freiraum ausgewiesen und als Erholungsgebiet gekennzeichnet. Der Gebietsentwicklungsplan sieht für Rath keinen Wohnsiedlungsbereich vor. Das bedeutet, daß dem Ortsteil Rath lediglich eine bauliche Entwicklung zugestanden wird, die den örtlichen Eigenbedarf abdeckt und eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet.

Abgesehen von einigen wenigen Baulücken sind im Ortsteil Rath keine baureifen Parzellen verfügbar.

3. Beschreibung des Plangebietes:

Das Plangebiet, ca 4,4 ha groß, davon ca 3,5 ha Wohnbaufläche (WA) liegt im Osten der Ortslage Rath und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Ausweisung als Wohnbaufläche vor.

Der als Erschließungsstraße vorgesehene Wirtschaftsweg ist im Abwasserplan der Stadt Nideggen als Kanaltrasse ausgewiesen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- 4.1 Schaffung weiterer, der Ortslage Rath angemessene, Wohnmöglichkeiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern.
- 4.2 Verbindung der ausgebauten Straßen "Zum Hostert" und "Boicher Weg". Diese Verbindungsstraße bedeutet eine Erleichterung des Innerortsverkehrs, insbesondere für Versorgungsfahrzeuge.
- 4.3 Wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen bzw. geplanten Abwasserkanäle.

5. Erschließung des Baugebietes:

Das geplante Neubaugebiet wird erschlossen über den Ausbau eines vorhandenen Wirtschaftsweges. Bei einer vorgesehenen Straßenbreite von insgesamt 7,0 m sind zusätzliche Verkehrsflächen nur in einem sehr geringen Umfang erforderlich. Die von der geplanten Erschließungsstraße abgehenden Wirtschaftswege bleiben erhalten.

6. Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Vom gesamten Plangebiet in einer Größe von ca 4,4 ha liegen ca 0,3 ha im Landschaftsschutzgebiet lt. VO v. 13.7.87. Ein wertvoller Gehölzbestand außerhalb des LSG ist im Bebauungsplan als " zu erhaltender Gehölzbestand" dargestellt. Darüber hinaus werden besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Naturschutzgebiete nicht berührt.

Zur Einbindung des Baugebietes ist im Bebauungsplan zur freien Landschaft hin eine Fläche ausgewiesen für das Anpflanzen einer Hecke. Aufgrund von Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde wurden zur Vernetzung der Freiflächen östlich und westlich der geplanten Bebauung je 7,0 m breite Flächen ausgewiesen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Art der Bepflanzung geht aus den schriftlichen Festsetzungen hervor.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bildet.

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 im Trennsystem u. Hausanschlüsse	590.000,-- ^D
8.2 Straßenbau	450.000,--
8.3 Straßenbeleuchtung	15.000,--
8.4 Insgemeinkosten (Planung, Bau- u. Oberbauleitung, Unvorhergesehenes)	350.000,--
8.5 Wasserversorgung xxxxxxx Kanalanschlüsse	vorhanden
	<u>1.405.000,--^D</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.

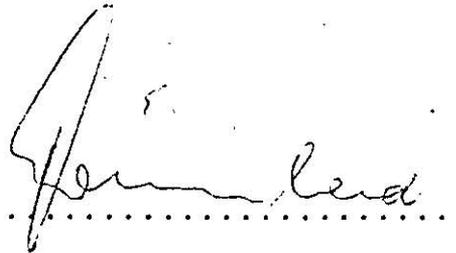
Für die Kanalisation erhebt die Stadt Nideggen und für die Wasserversorgung des WVZ-Gödersheim

einmalige Beiträge nach KAG-Satzungen.
Die Kosten der Hausanschlüsse gehen zu Lasten
der Grundstückseigentümer.

Aufgestellt im Juli 1995



.....
Bürgermeister
(Fischer)



.....
Stadtdirektor
(Hönscheid)

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan
vom... 24.07.1995 bis... 24.08.1995
offengelegen und war dem Satzungsbeschuß beigefügt.

Bebauungsplan Nideggen Nr. N 9 A im Ortsteil Rath

Satzungsbegründung

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde vom 1.9.95 wird die zum Bebauungsplan gehörende Begründung durch die Satzungsbegründung ergänzt.

Es handelt sich nicht um zusätzliche Forderungen der ULB, sondern nur um Angaben, die zur eindeutigen Umsetzung der Festsetzungen notwendig sind.

Der Absatz 6. Belange des Landschafts- und Naturschutzes
wird wie folgt ergänzt:

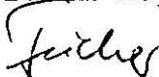
Die jeweiligen Grundeigentümer sind verpflichtet, nach Fertigstellung des Bauvorhabens die festgesetzte Bepflanzung durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen entspr. § 8 Bundesnaturschutzgesetz sind spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die jeweiligen Eigentümer als Streuobstwiesen mit Obstbäumen alter Sorten anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

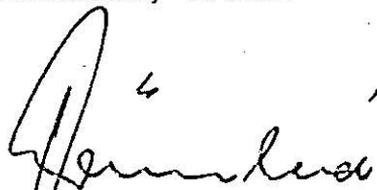
Als Obstbäume alter Sorten kommen in Frage:

Graue Herbstrenette, Kaiser Alexander, Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Mautapfel, Schöner aus Boskoop, Coulons Renette, Winterstettiner, Bohnapfel, Luxemburger Renette, Petersbirne, Gellerts-Butterbirne, Neue poiteau, Pastorenbirne, Großer Katzenkopf.

Aufgestellt im Sept. 1995



.....
(Bürgermeister Fischer)



.....
(Stadtdirektor Hönscheid)