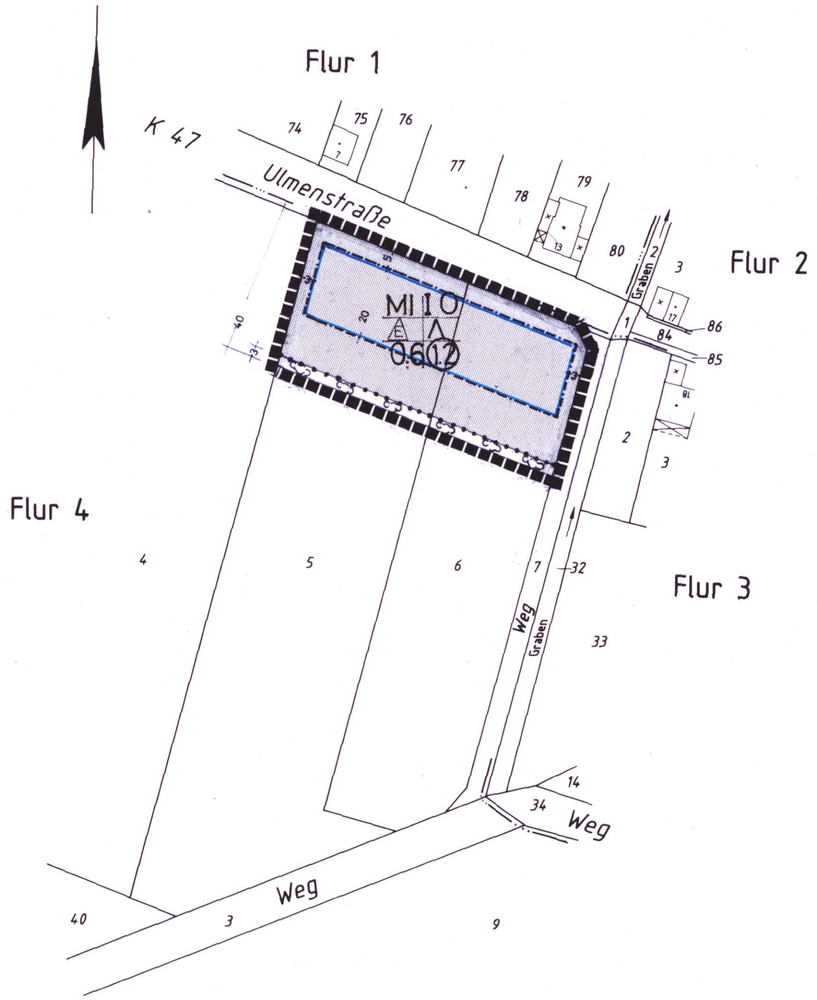

NIDEGGEN
STADTTEIL MULDENAU

BEBAUUNGSPLAN
NR. M3 M.1:1000

~~ÄNDERUNG~~

RECHTSGRUNDLAGE:
§§7(1) UND 41(1) GEMEINDEORDNUNG GO NW
BAUGESETZBUCH BauGB
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO
PLANZEICHENVERORDNUNG PlanzVO
IN DEN JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNGEN

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES ENTSPRECHEN DER ANFORDERUNG DES §1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Dipl. Ing. Frieder Schorstein Öff. best. Vermessungsingenieur
DÜREN DEN 03.07.1998

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ~~ALLGEMEINES WOHNGEBIET~~
- MD ~~DORFGEBIET~~
- (MD) ~~DORFGEBIET GEGLIEDERT~~
- MI MISCHGEBIET
- (MI) ~~MISCHGEBIET GEGLIEDERT~~

ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES
INGENIEURBÜRO FÜR BAULEITPLANUNG
DIPL.ING. ALFRED WENN 52385 NIDEGGEN
NIDEGGEN, DEN 26.06.99
(WENN)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
Z.B. (II) ZWINGEND FESTGESETZTE GESCHOSSIGKEIT
Z.B. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
Z.B. (08) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAUGRENZE

- O OFFENE BAUWEISE
- g ~~GESCHLOSSENE BAUWEISE~~
- ED NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE — FLÄCHE FÜR GARAGEN+STELLPL

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

Dipl. Ing. Frieder Schorstein Öff. best. Vermessungsingenieur
DÜREN DEN 23.06.1999

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SCHULE
- KIRCHE
- VERWALTUNG

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- SPORTANLAGE
- FRIEDHOF
- SPIELPLATZ

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS ~~DES RATES~~ DES PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES DER ~~GEMEINDE~~ STADT VOM 19.05.1998 AUFGESTELLT WORDEN.
NIDEGGEN DEN 07.05.98
BÜRGERMEISTER

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.

FLÄCHE F. VER-U.ENTSORGUNGSANL.

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- GAS
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL

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 12.01.1999 BIS 12.08.1999 OFFENGELEGEN.
NIDEGGEN DEN 30.08.99
BÜRGERMEISTER

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT+WALD

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALD

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE; ~~BEPFLANZUNGEN, EINFRIEDIGUNGEN UND BAULICHE ANLAGEN SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0.60 m ZULÄSSIG~~

DER SATZUNGSBESCHLUSS IST AM 10.12.1999 GEM. § 10 (3) BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.
NIDEGGEN DEN 10.12.1999
BÜRGERMEISTER

BESTANDSANGABEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE PARZELLENGRENZE
- FLURGRENZE

HINWEISE

DER BEREICH DER BAUMASSNAHME LIEGT IM EHEMALIGEN KAMPFGEBIET. MIT DEN BAUARBEITEN KANN AUS SICHT DES KAMPFMITTELRÄUMDIENSTES 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 UMGEHEND MEIN KAMPFMITTELRÄUMDIENST ZU BENACHRICHTIGEN.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW) wird hingewiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

~~F FLACHDACH~~

Λ GENEIGTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN
DACHNEIGUNG MIND. 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(4) BAUO NW GILT DIE VOR BAUBEGINN VORHANDENE, NATÜRLICHE GELÄNDEOBERKANTE VOR GEBÄUDEMITTE.

DER ERDGESCHOSSFUSSBODEN DARF MAX. 0.20 m ÜBER FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN.

DAS PLANGEBIET M 3 MIT FESTSETZUNG ALS MISCHGEBIET (MI) LIEGT IN DER ZONE III DES EINZUGSGEBIETES DER WASSERGEWINNUNGSANLAGE EMBKEN. DIE ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG FÜR DIE FESTSETZUNG DES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DIE GEWÄSSER IM EINZUGSGEBIET DER O.G. WASSERGEWINNUNGSANLAGE VOM 06.02.1980 EINSCHL. DER ERGÄNZUNG VOM 11.12.1992 IST ZU BEACHTEN.

Stadt Nideggen, Kreis Düren, Reg.Bez.Köln

BEBAUUNGSPLAN NIDEGGEN NR. M 3, STADTTEIL MULDENAU

Begründung
Schriftliche Festsetzungen

Stadt Nideggen
Kreis Düren
Reg.Bez. Köln

Betr.: Bebauungsplan Nideggen Nr. M 3 im Stadtteil Muldenau.

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. M 3 im Stadtteil Muldenau beschlossen.

1. Planbereich:

Der Planbereich liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Muldenau, und zwar an der Ulmenstraße, und ist ca 0,33 ha groß.

2. Planerische Vorgaben:

Nach den Zielen der Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan, ist der Stadtteil Muldenau nicht als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Das bedeutet, daß dem Stadtteil Muldenau 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 als "Gemischte Baufläche" (M) vor.

Es handelt sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Landschaftsschutzgebiet.Unter Beachtung und Abwägung nach § 1a BauGB wird festgestellt, daß der geplante Eingriff vertretbar ist und erfolgt auf der Basis eines Nachweises, 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 Muldenau 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 und Bürgerinteressen.

Eine Bebauung, wie geplant, bietet sich aus folgenden Gründen an:
Die gegenüberliegende Seite der Ulmenstraße ist bebaut.
Die Ulmenstraße ist fertig ausgebaut.
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

5. Bebauungsplankonzept:

5.1 Nutzung:

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" (M) dargestellt. Da kein Bedarf an der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben besteht, wird als Gebietscharakter "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

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

5.1.1 Einschränkung der zulässigen Arten der Nutzung im Mischgebiet

5.1.2 Räumliche Zuordnung der Nebengebäude zu den Wohngebäuden oder Hauptgebäuden.

5.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzgl. Dachform und Dachneigung

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

- Offene Bauweise
- 1-geschossig
- Nur Einzelhäuser zulässig

5.2 Erschließung des Plangebietes:

Die Erschließung des Plangebietes ist im vollem Umfange vorhanden.

5.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

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.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich,

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

Es fallen keine für die Gemeinde kostenträchtigen Maßnahmen an.
Die Wasserversorgung ist durch den WZV Neffeltal sichergestellt.

8. Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt nach den Vorschriften des BauGB.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nideggen M 3 im Stadtteil Muldenau und hat in der Zeit

vom 12.07.1999 bis 12.08.1999

offengelegen.

Die Begründung war dem Satzungsbeschluß beigefügt.

Nideggen, den 30.08.1999

.....
Bürgermeister
(Hönscheid)

Stadt Nideggen
Kreis Düren
Reg.Bez. Köln

Betr.: Bebauungsplan Nideggen M 3 im Stadtteil Muldenau

Schriftliche Festsetzungen:

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

1. Gebietscharakter: Mischgebiet § 6 (MI) BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:

1.1.1 Tankstellen

1.1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3)2 BauNVO.

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) 25 BauGB

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

wahlweise:

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

Auf der vorgen. Fläche sind mind. anzupflanzen:

Je 2,0 m² ein Strauch oder eine Heister.