

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW

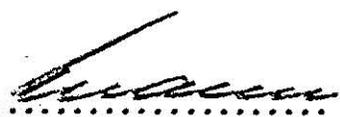
zum Bebauungsplan Nideggen N 3 (Dauerkleingärten Nideggen)

1. Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 15° Dachneigung zulässig. Als Farbton für die Dacheindeckung ist anthrazit, grün (Schiefertone) bzw. braun vorgeschrieben.
2. Die sichtbaren Außenwandflächen sind in Holz herzustellen. Es dürfen keine Tropenhölzer Verwendung finden. Die Oberflächenbehandlung hat mit dunkelbrauner Lasurfarbe oder dunklem Holzschutzmittel, die umweltfreundlich sein müssen, zu erfolgen.
3. Befestigte Freiplätze sind nur in einer Größe von 10 m² zulässig. Terrassen oder ähnliches sowie der Bau von Brunnen, Fäkaliengruben und Sickeranlagen sind nicht zulässig.
4. Die Einfriedigung der Gärten hat in den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereichen entsprechend den schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB zu erfolgen. In den übrigen Bereichen sind Grundstückseinfriedigungen aus Hecken oder Spriegelzäunen in dunklem Farbton oder Maschendrahtzäunen zulässig. Die vorhandenen Hecken sind zu erhalten.

Aufgestellt im November 1992

.....

Bürgermeister

.....

Stadtdirektor

Schriftliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

zum Bebauungsplan Nideggen N 3 (Dauerkleingärten Nideggen)

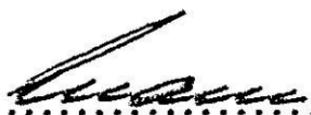
1. Innerhalb der Grünfläche "Dauerkleingärten" ist die Anlage von Kleingärten und Gartenlauben ohne Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 BauO NW, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, zulässig
2. Auf jeder Gartenparzelle ist, jeweils eine Gartenlaube zulässig. Die Grundflächen der Gartenlaube dürfen jeweils höchstens 15 m², die Geschoßzahl I - Geschoß, umbauter Raum max. 40,0 m³, max. Firsthöhe 3,50 m betragen.
3. Sanitäreanlagen dürfen nur errichtet werden, sofern ein Anschluß an das öffentliche Kanalnetz vorhanden ist. Trinkwasserinstallationen sind grundsätzlich unzulässig.
4. Einrichtungen für Tierhaltung sind nicht zulässig.
5. Vorhandener Gehölzbestand, insbesondere auch Obstbäume, sind zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.
6. Auf den Flächen, die durch Planzeichen im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen einer Hecke gekennzeichnet wurden, sind die vorhandenen Hecken zu erhalten bzw. sofern kein Gehölzbestand vorhanden ist, Hainbuchen-, Rotbuchen-, Weißdorn- oder Ligusterhecken anzupflanzen.

7. Bei bestehenden Gartenlauben können Abweichungen von der Ziffer 2 zugelassen werden.

Aufgestellt im November 1992



.....
Bürgermeister



.....
Stadtdirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nideggen N 3 (Dauerkleingärten)

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Nideggen ist im Bereich der Burganlage/Kirche im Außenbereich gelegen eine ca. 0,5 ha große Dauerkleingartenanlage vorhanden, die ohne baurechtliche Genehmigung seit langem mit entsprechenden baulichen Anlagen genutzt wird.

Diese Nutzung kann auf Dauer jedoch nur dann beibehalten werden, wenn die planungsrechtliche Voraussetzungen zur Genehmigung der Dauerkleingärten und insbesondere der baulichen Anlagen über die Bauleitplanung geschaffen werden.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Burg und Kirche ist eine Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes nach Ansicht der Stadt aufgrund der topographischen Situation (Hanglage) und der vorhandenen Eingrünung nicht gegeben. Trotz eingehender Standortuntersuchungen konnte eine Ersatzfläche für die Dauerkleingärten an anderer Stelle im Bereich des Stadtteiles Nideggen nicht zur Verfügung gestellt werden.

2. Erläuterung der Planung

Ausgewiesen wird private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten". Innerhalb der Grünfläche ist neben der gärtnerischen Nutzung je Garten die Errichtung bzw. der Erhalt einer Gartenlaube zulässig, deren Grundfläche max. 15,0 m² betragen darf. Mit dieser Festsetzung soll die mögliche Bebauung auf ein Mindestmaß beschränkt werden, das ausreicht für die Unterbringung von Gartengeräten und die Lagerung gärtnerischer Erzeugnisse.

Mit der Festsetzung soll eine städtebaulich nicht erwünschte und aus Gründen des Landschaftschutzes nicht vertretbare verdichtete Bebauung innerhalb des Gartengeländes vermieden werden.

Um jedoch ungewollte Härten bei bestehenden Gartenlauben zu verhindern, kann von dieser Festsetzung, ebenso wie von der Festsetzung des max. umbauten Raumes und der max. Firsthöhe, im Einzelfall abgewichen werden.

Sanitäranlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur dann zulässig, wenn der Anschluß des Kleingartengeländes an das öffentliche Kanalnetz durchgeführt wird. Trinkwasserinstallationen sind wegen der Gefahr der Aufkeimung des Wassers grundsätzlich unzulässig.

Auf die Ausweisung von Pkw-Stellplätzen im Bebauungsplan wurde verzichtet, da unmittelbar angrenzend an die Kleingartenanlage im Bereich der Kirche ausreichend öffentlicher Parkplatz vorhanden ist.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der Bereich der Kleingärten ist im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die sich im Verfahren befindet, wird das Plangebiet als Grünfläche mit dem Planzeichen "Dauerkleingärten" dargestellt.

Die Bezirksplanungsbehörde beim Regierungspräsidenten in Köln hat mit Verfügung vom 22.07.1992 (Az.: 60-622-21.16 IV B) mitgeteilt, daß gegen die o.a. Bauleitplanung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4. Belange des Landschaftsschutzes

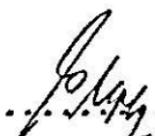
Bei der im Bebauungsplan dargestellten Kleingartenanlage handelt es sich um eine seit langer vorhandene Anlage, deren Bestand festgeschrieben werden soll. Es werden keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglicht. Der Ausbau von Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Mit der Festsetzung zum Erhalt vorhandener Hecken und zum Anpflanzen zusätzlicher Hecken sowie gestalterischen Festsetzungen wird auch aus der Sicht des Landschaftsschutzes eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation angestrebt. Da mit dem Bebauungsplan kein Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes NW präjudiziert wird, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt, wie nahezu der gesamte Außenbereich, im Stadtgebiet Nideggen, nach der ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsteile im Kreis Düren vom 13.07.1987 im Landschaftsschutzgebiet. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Herausnahme des Plangebietes aus der Verordnung durch die Höhere Landschaftsbehörde beim Regierungspräsidenten als Verordnungsgeber erforderlich.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen den Anliegern und der Stadt keine Erschließungskosten.

Aufgestellt im November 1992

.....

Bürgermeister

.....

Stadtdirektor

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