



**Hinweis:**  
 Die Baugrenzen richten sich teilweise nach den Schutzstreifen der Erdgasleitungen.  
 Die Darstellung der Erdgasleitungen im Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich.  
 Die Lage der Erdgasleitungen und ihrer Schutzstreifen ist den Unterlagen der PLE Pipeline Engineering GmbH, Essen zu entnehmen.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN	
<b>1. GEBIETSCHARAKTER</b>	
<b>2. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN ( § 23 (3) BauNVO )</b>	
2.1 NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO, Z.B. GARTENHÄUSCHEN, SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE PRO GRUNDSTÜCK UND HAUSEINHEIT NUR UNTER FOLGENDER VORAUSSETZUNG ZULÄSSIG:	<ul style="list-style-type: none"> <li>— UMBAUTER RAUM MAX. 50 cm</li> <li>— ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE MAX 20 qm</li> </ul>
2.2 NEBENANLAGEN GEM. § 14 (2) BAUNVO SIND SOWOHL INNERHALB ALS AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE ZULÄSSIG.	
2.3 BAULICHE ANLAGEN:	<p>IM SINNE DIESER FESTSETZUNG SIND BAULICHE ANLAGEN AUSSCHL. SOGEN. „WINTERGÄRTEN“ MIT FOLGENDEN KONSTRUKTIONSMERKMALEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— AUSSENWÄNDE UND DACH IN GLAS, KONSTRUKTIVE ODER STATISCH ERFORDERLICHE ELEMENTE SIND IN BETON ODER MAUERWERK UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN ERFORDERLICHE BRANDWÄNDE.</li> </ul> <p>BAULICHE ANLAGEN DÜRFEN DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE NUR UNTER FOLGENDEN VORAUSSETZUNGEN ÜBERSCHREITEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— UNMITTLBARER ANSCHLUSS AN DAS WOHNHAUS</li> <li>— TIEFE (RECHTWINKLIG ZUR RÜCKWÄRTIGEN HAUSWAND) MAX. 4,0 m</li> <li>— EINE ÜBERSCHREITUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE STRASSENSEITIG IST NICHT ZULÄSSIG.</li> </ul>
2.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN:	<p>STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE NUR UNTER FOLGENDER VORAUSSETZUNG ZULÄSSIG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— STRASSESEITIG MUSS EIN MINDESTABSTAND ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE VON 5,0 m EINGEHALTEN WERDEN, BEI GARAGEN</li> <li>— IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH DÜRFEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UM MAX. 5,0 m ÜBERSCHREITEN</li> </ul>
<b>3. BEPFLANZUNG</b>	
3.1 ES SIND MINDESTENS ZU PFLANZEN:	<ul style="list-style-type: none"> <li>JE 2,0 m<sup>2</sup> EIN STRAUCH ODER HEISTER</li> <li>JE 70 l/m ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN 1 HOCHSTAMM</li> </ul>
3.2 STANDORTGERECHTE GEHÖLZE:	<p>3.2.1 BÄUME 1. U. 2. ORDNUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FELDAHORN (ACER CAMPESTRE)</li> <li>WEISS-/GRAUERLE (ALNUS INCANA)</li> <li>HAINBUCH (CARPINUS BETULUS)</li> <li>ZITTERPAPPEL/ESPE (POPULUS TREMULA)</li> <li>TRAUBENEICHE (QUERCUS PETRAEA)</li> <li>STELZEICHE (QUERCUS ROBUR)</li> <li>WINTERLINDE (TILIA CORDATA)</li> <li>BERGULME (ULMUS GLABRA)</li> <li>SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES)</li> </ul> <p>3.2.2 STRÄUCHER:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CORNELKIRSCH (CORNUS MAS)</li> <li>HÄRTIGEL (CORNUS SANGUINEA)</li> <li>HASELNUSS (CORYLUS AVELLANA)</li> <li>LIGUSTER/RAINWEIDE (LIGUSTRUM VULGARE)</li> <li>HECKENKIRSCH (LONICERA XYLOSTEUM)</li> <li>SCHLEHE (PRUNUS SPINOSA)</li> <li>FELDROSE (ROSA ARVENSIS)</li> <li>HUND/HECKENROSE (ROSA CANINA)</li> <li>ZAHNROSE (ROSA RUBIGINOSA)</li> <li>SCHWARZER HÖLDER (SAMBUCUS NIGRA)</li> <li>TRAUBENHÖLDER (SAMBUCUS NIGROSA)</li> <li>GEMEINER SCHNEEBALL (VIBURNUM LANTANA)</li> </ul> <p>VORHANDENE GEHÖLZE SIND IN DIE NEUANPFLANZUNG ZU INTEGRIEREN</p>

NIDEGGEN STADTTEIL SCHMIDT	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT/WALD	SONSTIGE PLANZEICHEN	BESTANDSANGABEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. S 3 M1:1000</b>	<b>WA</b> ALLGEMEINES WOHNGEBIET	Z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Z.B. III ZWINGEND FESTGESetzte GESCHOSSEHOHE Z.B. O 4 GRUNDFLÄCHENZAHL Z.B. (O) GESCHOSFLÄCHENZAHL	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SCHULE KIRCHE VERWALTUNG	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER PARKPLATZ MIT GEM.-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT WALD <b>SCHUTZ, ENTW. ERHALTUNG DER NATUR</b> FLÄCHE ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) - 20 BAUGB	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UNTERIRDISCHE LEITUNG (GASFERNLEITUNG) VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE	VORHANDENE BEBAUUNG VORHANDENE PARZELLEN- UND FLURGRENZE	FLACHDACH GENÜGENDES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN DACHNEIGUNG MIN 25° (AUSGENOMMEN NEBENANLAGEN) UND GARAGEN MAX-FIRSTHÖHE ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ZWEI-GESCHOSSIGER BAUWEISE
<b>1. ÄNDERUNG</b>	<b>MD</b> DOREGEBIET <b>(MD)</b> DOREGEBIET (SIEHE SCHRIFTL. GEGLIEDERT) (FESTSETZUNGEN) <b>MI</b> MISCHEGEBIET <b>(MI)</b> MISCHEGEBIET (SIEHE SCHRIFTL. GEGLIEDERT) (FESTSETZUNGEN)	<b>BAUWEISE, BAUGRENZE</b> O OFFENE BAUWEISE G GESCHLOSSENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG ÜBERBAUBARE FLÄCHE BAUGRENZE	GRÜNFLÄCHEN OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE SPORTANLAGE FRIEDHOF SPIELPLATZ	FLÄCHEN F. VER- U. ENTWICKLUNGSANL. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWICKLUNGSANLAGEN ELEKTRIZITÄT WASSER ABWASSER ABFALL	FLÄCHE ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) - 20 BAUGB FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BÄUME anpflanzen erhalten STRÄUCHER STRÄUCHER	BODENFUNDE U. DENKMALSCHUTZ BEI BODENBEWEGUNGEN AUFTRETENDE ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE U. BEFUNDE ODER ZEUGNISSE TIERSCHEN U. PFLANZLICHEN LEBENS AUS ERDGESCHICHTLICHER ZEIT SIND GEM. GEBZG MIT SCHUTZ U. ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NEU (DENKMALSCHUTZGESETZ 1983) U. § 3, 3980 (GV NW S 226 / SGV NW 24) DEM RHEINISCHEN AMT FÜR BODEN- U. DENKMALPFLEGE IN BONN UNMITTLBAR ZU MELDEN DESSSEN WEISUNGEN FÜR DEN FORTGANG DER ARBEITEN SIND ABZUWARTEN.	HINWEIS DER BEREICH DER BAUMASSNAHME LIEGT IM EHEMALIGEN KAMPFGEbiet, MIT DEN BAU- ARBEITEN KANN ALS SICH DES KAMPFTEILRAUM - DIENSTES BEGONNEN WERDEN, ES IST JEDOC HINZUZUSCHLIESSEN, DASS KAMPFMITTEL IM BODEN VORHANDEN SIND, DABER SIND ERDARBEITEN MIT ENTSPRECHENDER VORSICHT AUSZUFÜHREN, SOLTEN KAMPFMITTEL GEFUNDEN WERDEN, IST AUS SICHERHEITSGRÜNEN DIE ARBEIT EINZUSTELLEN UND UMGEBEND DER KAMPFMITTEL-RÄUMDIENST ZU BENACHRICHTIGEN.	ALS FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE NACH § 2(3) BAUNVO GILT DIE HÖHE - OHNE FERTIG AUSGEBAUTER STRASSE - VOR- GEBÄUDEMITTE - FÜR DEN BEREICH MIT 1 GESCHOSSIGER BEBAUUNG WIRD DARÜBER HIN AUS FESTGESETZT: DIE DÄCHER SIND MIT ANTRAZITFARBENEN DACHZIEGELN ODER BETONSTEINEN EINZUDECKEN. 2. DIE FASSADEN DER GEBÄUDE SIND IN EINEM ZIEGELBRAUNEN FARBTON ZU GESTALTEN (PUTZ, VERBLENDER, HOLZ).
DE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES ENTSPRECHEN DER ANFORDERUNG DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG	ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES INGENIEURBÜRO FÜR BAULEITPLANUNG DIPL. ING. ALFRED WENN 52385 NIDEGGEN	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTGEBÄULICHE PLANUNG GEOMETRISCH ENDEUTIG FESTGELEGT IST.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BE- SCHLUSS DES RATES DES PLANUNGS- UND BAU-AUSSCHUSSES DER GEMEINDE STADT VOM 28.03.2000 AUFGESTELLT WORDEN	§ 12 Abs 2 BauGB DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM § 3 Abs 1 BAUGB ERFOLGTE AM 26.03.2001 DER PLANENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN HAT GEM. § 3 Abs 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 26.03.2001 BIS 26.04.2001 ÖFFENGELEGEN	DIE GEMEINDEVERTRETUNG STADTVERTRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG AM 26.06.2001 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM § 10 (1) BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	DER SATZUNGSBESCHLUSS IST AM 20.07.2001 GEM. § 10 (3) BAUGB ORTSBUCH BEKANNTGEMACHT WORDEN MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT		
Düren, den 05.06.2000 Dipl.-Ing. Alfred Wenn Vermessungsingenieur	Nideggen, den 23.03.2001 Alfred Wenn Ing.	Düren, den 23.03.2001 Dipl.-Ing. Alfred Wenn Vermessungsingenieur	Düren, den 30.03.2000 Bürgermeister	Nideggen, den 27.04.2001 Bürgermeister	Nideggen, den 28.06.2001 Bürgermeister	Nideggen, den 20.07.2001 Bürgermeister		

Stadt Nideggen, Kreis Duren, Reg.Bez.Koln

Bebauungsplan Nideggen Nr. S 3, 1. Änderung  
( Stadtteil Schmidt)

Begründung

Betr.: Bebauungsplan Nideggen Nr. S 3, 1. Änderung  
Stadtteil Schmidt

Begründung:

entspr. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Vorbemerkung:

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am ~~28.03.2000~~ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 3 als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nideggen S 3 ist seit dem ~~24.07.1993~~ rechtskräftig.

1. Planbereich.

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Ortslage Schmidt, und zwar südlich der Erschließungsstraße "Hubertushöhe".

Die Größe des Planbereiches beträgt etwa 2,4 ha.

2. Planerische Vorgaben:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine max 2-geschossige Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche ist überwiegend mit einer Tiefe von 16,0 m dargestellt.

In einem Teilbereich ist eine durchgehende überbaubare Fläche von 16,0 m Tiefe nicht möglich wegen einer vorhandenen Schutzzone für eine Erdgasleitung, die in einer Breite von 15,0 m ausgewiesen ist und rechtlich gesichert ist. Die Breite dieser Schutzzone berücksichtigt eine evtl. erforderliche Ergänzung durch eine 2. Erdgasleitung.

Die Grundstücke entlang der Straße "Hubertushöhe" sind überwiegend bebaut unter Berücksichtigung dieser Schutzzone.

### 3. Grund der Planänderung:

Die unter 2. Planerische Vorgaben erwähnte Schutzzone für die Erdgasleitung hat sich geändert und ist nur noch in einer Breite von 10,0 m (bisher 15,0 m ) für die vorhandene Leitung erforderlich. Die geplante 2. Erdgasleitung ist zwischenzeitlich realisiert, jedoch nicht innerhalb der vorhandenen Schutzzone, sondern im Straßenbereich "Hubertushöhe" mit eigener Schutzzone, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt ist.

Der Bebauungsplanbereich S 3, 1. Änderung, wurde deshalb um die Straßenbreite "Hubertushöhe" ausgedehnt.

Innerhalb der dargestellten Schutzzonen ist jegliche Bebauung unzulässig.

Die Änderung der Schutzzone ermöglicht nunmehr, die überbaubare Fläche südlich der "Hubertushöhe" gleichmäßig auf 16,0 m Tiefe auszudehnen, um so auch den Anliegern wünschenswerte Wohnhauserweiterungen zu ermöglichen.

Gleichzeitig werden die schriftlichen Festsetzungen bzgl. Stellplätze, Garagen und Wintergarten sowie Nebenanlagen ergänzt.

### 4. Erschließung des Plangebietes, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S 3 hat keinerlei Einfluß auf die Erschließung des Plangebietes und auf die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

### 5. Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes S 3 nicht berührt.

### 6. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes S 3 nicht ausgelöst.

### 7. Kosten:

Der Stadt Nideggen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Erschließungskosten.

Diese Begründung ist Bestandteil des  
Bebauungsplanes Nideggen S 3, 1. Änderung  
und hat in der Zeit

vom 26.03.2001.....bis 26.04.2001...  
offengelegen.

Die Begründung war dem Satzungsbeschluß  
beigefügt.

Nideggen, den 27.04.2001.....



.....

Bürgermeister  
(Honscheid)