



NIDEGGEN		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		VERKEHRSLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN		FLÄCHEN FÜR DIE LAND- u. FORSTWIRTSCHAFT		SONSTIGE PLANZEICHEN		NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHME		ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA ALLEGEMEINES WOHNGEBIET MD DORFGEBIET MD DORFGEBIET MI MISCHEBET MI MISCHEBET MK KIRCHENGEBIET	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse aus Hochsorge Zirkel festgesetzte Geschosszahl Quadratmeterzahl Maximale Firsthöhe über die Straßenebene Bauteilhöhe	VERKEHRSLÄCHEN Straßenverkehrsflächen Öffentlicher Parkplatz Öffentlicher Fahrradplatz Fußweg Straßenoberflächenfläche	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN Kernanlage Umfragestation	FLÄCHEN FÜR DIE LAND- u. FORSTWIRTSCHAFT Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Abgrenzung städtebaulicher Nutzung Schutzflächen Bereitstellungs- und Einrichtungsflächen Flächen für Stellplätze	NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHME Im gesamten Plangebiet sind solche bauliche Grundstücksanforderungen einzuhalten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenezone II, die zu beachten ist. Bestandsangaben Vorhandene Bebauung Vorhandene Parzellengrenze Flüßergrenzen	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gesteigtes Dach zwingend vorgeschrieben Haufteinfriedung Siehe Gestaltungsatzung für den Ortskern Nideggen Gesteigtes Dach zwingend vorgeschrieben Haufteinfriedung Siehe Gestaltungsatzung für den Ortskern Nideggen							
ÄNDERUNG	RECHTSGRUNDLAGE § 8 LND 28 (2014) IN DER FASSUNG DER BEKANNUNG VOM 12.10.2014 (S. 56)	BAUWEISE, BAUGRENZE Offene Bauweise Geschlossene Bauweise Nur Doppelhäuser-Zulassung Nur Einzel- und Doppelhäuser-Zulassung Nur Einzelhäuser-Zulassung	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF Schule Freizeitanlage Spielplatz	GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Dauerläufer-Grünfläche Spielplatz	SCHUTZ-ERHALTUNG DER LANSCHAFT Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern Zu-erhalten-Baum Naturdenkmal	BEZUGSNUMMERN Mf. Gem.-Zur- und Leistungsregeln St. 1 St. 2 St. 3 St. 4 St. 5 St. 6 St. 7 St. 8 St. 9 St. 10 St. 11 St. 12 St. 13 St. 14 St. 15 St. 16 St. 17 St. 18 St. 19 St. 20 St. 21 St. 22 St. 23 St. 24 St. 25 St. 26 St. 27 St. 28 St. 29 St. 30 St. 31 St. 32 St. 33 St. 34 St. 35 St. 36 St. 37 St. 38 St. 39 St. 40 St. 41 St. 42 St. 43 St. 44 St. 45 St. 46 St. 47 St. 48 St. 49 St. 50 St. 51 St. 52 St. 53 St. 54 St. 55 St. 56 St. 57 St. 58 St. 59 St. 60 St. 61 St. 62 St. 63 St. 64 St. 65 St. 66 St. 67 St. 68 St. 69 St. 70 St. 71 St. 72 St. 73 St. 74 St. 75 St. 76 St. 77 St. 78 St. 79 St. 80 St. 81 St. 82 St. 83 St. 84 St. 85 St. 86 St. 87 St. 88 St. 89 St. 90 St. 91 St. 92 St. 93 St. 94 St. 95 St. 96 St. 97 St. 98 St. 99 St. 100	BEZUGSNUMMERN Mf. Gem.-Zur- und Leistungsregeln St. 1 St. 2 St. 3 St. 4 St. 5 St. 6 St. 7 St. 8 St. 9 St. 10 St. 11 St. 12 St. 13 St. 14 St. 15 St. 16 St. 17 St. 18 St. 19 St. 20 St. 21 St. 22 St. 23 St. 24 St. 25 St. 26 St. 27 St. 28 St. 29 St. 30 St. 31 St. 32 St. 33 St. 34 St. 35 St. 36 St. 37 St. 38 St. 39 St. 40 St. 41 St. 42 St. 43 St. 44 St. 45 St. 46 St. 47 St. 48 St. 49 St. 50 St. 51 St. 52 St. 53 St. 54 St. 55 St. 56 St. 57 St. 58 St. 59 St. 60 St. 61 St. 62 St. 63 St. 64 St. 65 St. 66 St. 67 St. 68 St. 69 St. 70 St. 71 St. 72 St. 73 St. 74 St. 75 St. 76 St. 77 St. 78 St. 79 St. 80 St. 81 St. 82 St. 83 St. 84 St. 85 St. 86 St. 87 St. 88 St. 89 St. 90 St. 91 St. 92 St. 93 St. 94 St. 95 St. 96 St. 97 St. 98 St. 99 St. 100								

B e g r ü n d u n g



zum Bebauungsplan Nideggen N 8 A (Teilbereich des Ortskernes im Stadtteil Nideggen)

1.) Allgemeines

Der Rat der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am 23.04.1985 beschlossen, für den Bereich des Ortskernes des Stadtteiles Nideggen den Bebauungsplan Nideggen N 8 aufzustellen. Der Planbereich erstreckt sich nach dem Aufstellungsbeschluß auf das Gebiet innerhalb der Stadtmauern sowie den Bereich "Am Kloster" und auf die Flächen beiseitig der Straße "Im Altwerk".

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist im Osten identisch mit der Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nideggen N 2. Im Westen grenzt der Plan zum Teil an den sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nideggen N 3 (Bereich Kirche/Burg und Umgebung).

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet wurde inzwischen in 3 Plangebiete aufgeteilt, da nur für den Bereich zwischen den Stadtmauern zur Zeit eine geeignete Katasterunterlage als Planunterlage für einen qualifizierten Bebauungsplan zur Verfügung steht. Dieser Planbereich wird nunmehr als Bebauungsplan Nideggen N 8 A bezeichnet und erfaßt den historisch gewachsenen Stadtkern.

Der Bebauungsplan Nideggen N 8 A wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wesentlichen ist der Stadtkern als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Im Bebauungsplan festgesetzt werden darüber hinaus kleinere zusammenhängende private und öffentliche Grünflächen, die wegen ihres insgesamt geringen Umfanges jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich machen. Sie werden jedoch im Bebauungsplan dargestellt, da sie ein wesentlicher Bestandteil des Stadtbildes sind.

2.) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung das historisch geprägte Stadtbild und die denkmalwürdige Bausubstanz im Ortskern zu erhalten. Durch den Bebauungsplan sollen keine zusätzlichen Baugrundstücke erschlossen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erarbeitung

der Gestaltungssatzung erfolgten in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege.

3.) Beschreibung des Plangebietes

Ausgewiesen wird im Bebauungsplan -bis auf ein kleineres WA-Gebiet- "Mischgebiet" bzw. "Kerngebiet", sowie in den Bereichen, in denen noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind, "Dorfgebiet". Das "Dorfgebiet" wird so in der Nutzung eingeschränkt, daß Tierhaltung in dem auf dem Anlageblatt angegebenen Umfang möglich ist und Sammelstellen für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse generell unzulässig sind.

Im Bereich am Marktplatz befindet sich der Verwaltungssitz der Stadt Nideggen. Dieser Bereich wird als "Kerngebiet" (MK) ausgewiesen, da hier die unbedingt erforderliche Erweiterung der vorhandenen Verwaltungsgebäude eine verdichtete Bebauung erforderlich macht und städtebaulich vertretbar ist.

Die für das "MD" und "MI-Gebiet" charakteristischen tiefen überbaubaren Flächen werden in der Nutzung so gegliedert, daß nur jeweils straßenseitig in einer Tiefe von 15,0 m bzw. in der Tiefe der vorhandenen Wohnhäuser Wohnbebauung zulässig ist. Mit dieser Gliederung der überbaubaren Flächen soll verhindert werden, daß mehrere Wohngebäude hintereinander errichtet werden können und damit eine städtebaulich unerwünschte Hinterhausbebauung entsteht.

Im MI- und MD-Gebiet wird in der Regel die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) je nach Anzahl der zulässigen Geschosse nach BauNVO mit 0,8 bzw. 1,0 festgesetzt. In Teilbereichen des Plangebietes überschreitet die vorhandene Bebauung jedoch diese Werte. Gemäß § 17 (9) BauNVO wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen.

Zugrunde gelegt werden in diesen Bereichen die Werte für Kerngebiete (MK). Auf die Ausweisung von Kerngebiet wird jedoch verzichtet, da dieser Gebietscharakter u.U. in Bezug auf die zulässige Nutzung zu einer nicht beabsichtigten Entwicklung führen könnte. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten kann die Erhöhung der Werte für die GRZ und die GFZ gerechtfertigt werden, da die verdichtete Bebauung typischer Bestandteil des historisch gewachsenen Stadtkerns ist und dieser in seiner Eigenart erhalten werden soll.

Östlich der Straße "Bewersgraben" ist für die bisher nur mit Nebenanlagen bebauten und als Parkplatz genutzten Parzellen Nrn. 164 und 165 eine zusätzliche überbaubare Fläche für eine eingeschossige, geschlossene Bebauung vorgesehen. Die maximale Firsthöhe wird wegen des leicht hängigen Geländes auf 9,0 m über OK Straße beschränkt, um die Sicht auf Stadtmauer und -toranlage freizuhalten.

Als Ersatz für die entfallenden Parkplätze der benachbarten Gaststätte wird eine Fläche für private Parkplätze entlang der Straße "Bewersgraben" ausgewiesen.

Nach der Offenlage des Bebauungsplanes wurde aufgrund von Anregungen und Bedenken dieser Parkplatz reduziert und dafür die überbaubare Fläche in diesem Bereich bis unmittelbar an die Straße "Bewersgraben" gelegt, so daß auf der Parzelle 164 hier nunmehr eine Bebauung ohne Inanspruchnahme von Flächen aus der Parzelle 165 möglich ist.

Ebenfalls nach der Offenlage wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, daß statt der Festsetzung "Privater Parkplatz" aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit nunmehr "Flächen für Stellplätze" dargestellt werden. Diese Ausweisung wurde auch für den privaten Parkplatz im Bereiche des Nicks-Tores, der ebenfalls einem gastronomischen Betrieb zugeordnet ist, entsprechend abgeändert (Parzelle 133).

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Straßen dargestellt. Darüber hinaus wird eine Fußwegverbindung -beginnend am Zülpicher Tor bis zum Nixtor und von dort in nördlicher Richtung zur "Heimersteiner Straße"- als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) ausgewiesen. Der Fußweg soll die Stadtmauer auch in diesem Bereich der Allgemeinheit zugänglich machen und Bestandteil eines Rundwanderweges werden.

Im Bebauungsplan sind die im Ortskern vorhandenen öffentlichen und größeren privaten Grünflächen als prägender Bestandteil des Stadtbildes entsprechend ausgewiesen (Ausgleich für die fehlenden Freiflächen innerhalb der verdichteten Bebauung). Auch die Verkehrsflächen, z.B. der Marktplatz, bilden Freiräume, die als Ausgleich angesehen werden können.

Im Stadtgebiet sind eine Vielzahl von historischen Bauten (wie die Stadtmauer, die Toranlagen sowie einzelne Wohn- und Nebengebäude) vorhanden, die unter Denkmalschutz stehen. Diese baulichen Anlagen

wurden nicht im Bebauungsplan durch Planzeichen kenntlich gemacht, sondern sind in der der Begründung beigelegten Anlage aufgeführt. Da diese Liste denkmalschützwürdiger Bauwerke fortgeschrieben wird, kann nur der gegenwärtige Stand wiedergegeben werden.

4.) Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

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

4.2 Umlegung (§ 45 ff BBauG)

4.3 Enteignung (§§ 85 ff BBauG)

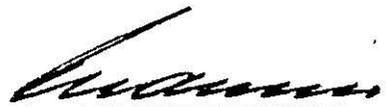
5.) Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, die überschläglich ermittelten Kosten die der Gemeinde dadurch voraussichtlich entstehen und die vorgesehene Finanzierung:

Der Teilbereich des Ortskernes im Stadtteil Nideggen, der mit dem Bebauungsplan Nideggen N 8 A beplant wird, ist als historisch anzusehen. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind kanalisiert und ausgebaut. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, daß Kosten mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit nicht entstehen. Sollten zu gegebener Zeit irgendwelche Maßnahmen erforderlich werden, die eine Beitragspflicht auslösen, werden Beiträge entweder nach KAG oder BBauG erhoben.

Aufgestellt im April 1987



(Fischer)
Bürgermeister i.V.



(Keldenich)
Stadtdirektor

Diese Begründung war dem Satzungsbeschluß vom 28.04.1987 beigelegt.

ANLAGE "TIERHALTUNG"

H i n w e i s

In den gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sind bei der Tierhaltung folgende Größenordnungen einzuhalten:

- 150 Mastschweine oder
- 50 Zuchtsauen oder -
- 1500 Legehennen oder
- 3000 Mastgeflügel oder Junghennen oder
- 100 Kälber oder -
- 40 Milchkühe oder
- 40 Bullen.

Eine Überschreitung der aufgeführten Tierstückzahlen ist nur zulässig, wenn die Hälfte des in den VDI-Richtlinien vorgegebenen Abstandes zur Wohnbebauung eingehalten wird.

- VDI-Richtlinie 3471 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Schweine"
- VDI-Richtlinie 3472 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Hühner"

Liegt ein Regelwerk für die betreffende Tierart nicht vor, so ist der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen.

Werden verschiedene Tierarten gleichzeitig gehalten, so ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor:

- 1 Sauenplatz = 3 Mastschweineplätze;
- 1 Sauenplatz = 30 Legehennenplätze oder 60 Junghennenplätze oder 60 Mastgeflügelplätze.

Der Umrechnungsfaktor ergibt sich aus der Vierten Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (4. BImSchV) vom 24. 07. 1985 (BGBl. I S. 1586).

AUFLISTUNG DENKMALWERTER BAULICHER ANLAGEN IM PLANGEBIET

Lfd. Nr.	Straße	Lage	Parzelle
1	Bahnhofstr. 1	RK 3417.3	147
2	Bahnhofstr. 5	RK 3417.3	149
3	Bahnhofstr. 11	RK 3417.3	29
4	Bahnhofstr. 13	(n.e.) RK 3417.3	24
5	Bahnhofstr. 19	RK 3417.3	20
6	Bahnhofstr. 24	Flur 27	132/133
7	Bahnhofstr. (23) Teil der Stadtmauer	RK 3417.3	zwischen den Parz. 18 /19
8	Dürener Tor	RK 3417.3	163
9	Graf-Gerhard-Str. 1	RK 3417.3	71
10	Graf-Gerhard-Str. 2	(n.e.) RK 3417.3	79
11	Graf-Gerhard-Str. 7	(n.e.) RK 3417.3	74
12	Hindenburgstr. 3	RK 3417.3	38
13	Hindenburgstr. 8	RK 3417.3	43
14	Im Altwerk 3	RK 3417.3	165
15	Im Altwerk 8	RK 3417.3	185
16	Im Altwerk 9	RK 3417.3	171
17	Im Altwerk 12	RK 3417.3	182
18	Kirchgasse 2	(n.e.) RK 3417.1	143
19	Kirchgasse	Teil d. Stadtmauer u. Torbogen	
20	Markt 1	(n.e.) RK 3417.1	144
21	Markt 2	RK 3417.3	70
22	Marktplatz	RK 3417.1	69
23	Stadtmauer		
24	Zülpicher Str.	Zülpicher Tor RK 3417.1	115/116/118/119
25	Zülpicher Str. 1	RK 3417.1	80

(n.e. = nicht eingetragen)