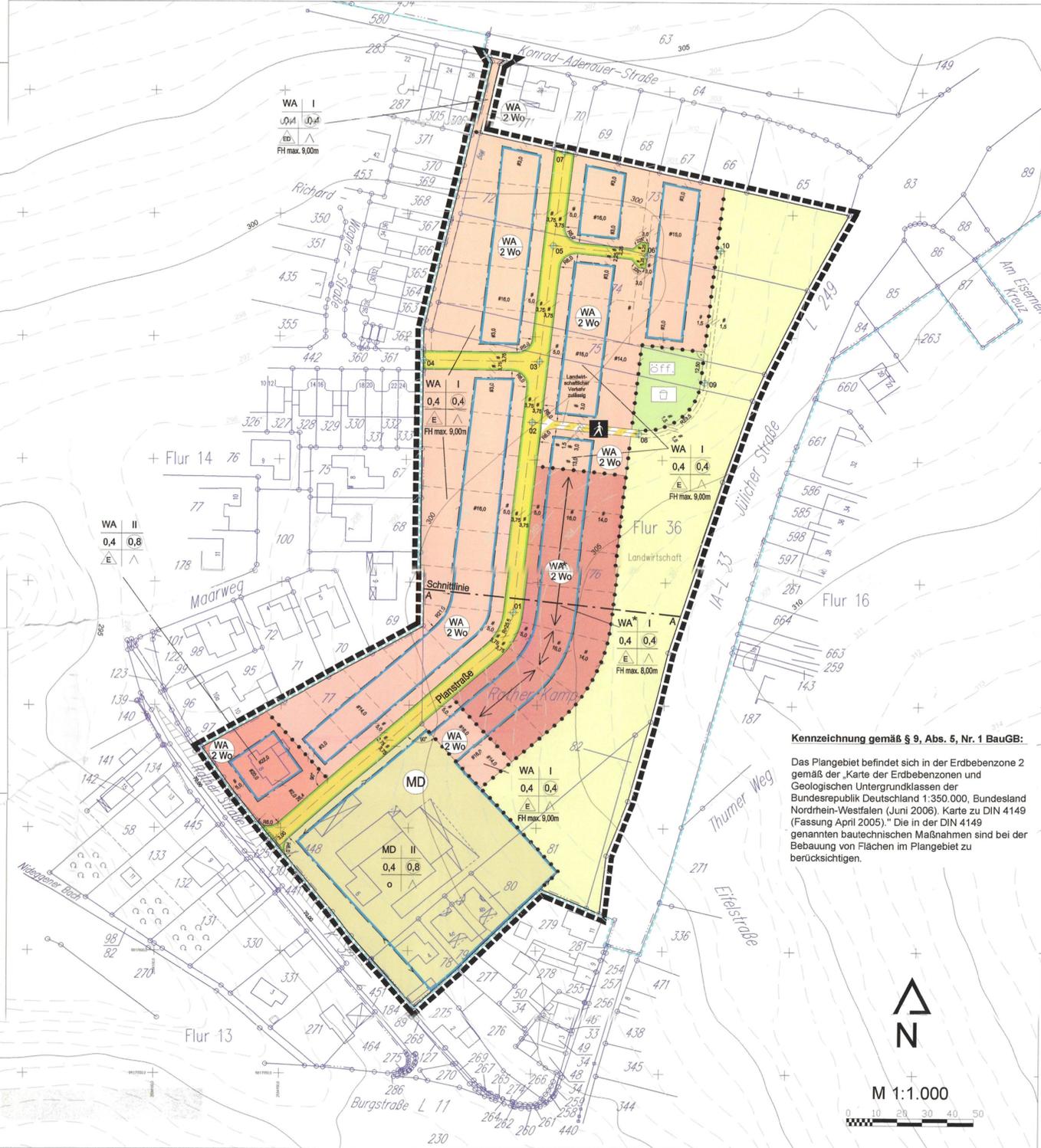


Stadt Nideggen: Bebauungsplan N10 - 2. Änderung

Shapebezeichnung: "Sommerkaup"



Kennzeichnung gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB:
 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und Geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2008), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005)“. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Legende:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 (1) Nr.1 BauGB
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN**
 § 9 (1) Nr.11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- GRÜNFLÄCHEN**
 § 9 (1) Nr.15 BauGB
 Grünfläche, öffentlich
 Zweckbestimmung: Spielplatz
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
 § 9 (1) Nr.18 BauGB
 Fläche für die Landwirtschaft
 neuer landwirtschaftlicher Weg (nachrichtliche Darstellung)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN**
 § 9 (1) Nr.6 BauGB
 Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
 vorgeschriebene Firstrichtung
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**
 § 9 (1) Nr.6 BauGB
 Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Wohngebäude, z.B. auf 2 Wohnungen im einem WA-Gebiet
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Abgrenzung der Flurbereinigung "Kreuzau-Nideggen" (nachrichtliche Darstellung)
 Freizuhaltende Sichtfelder am Anbindungspunkt der Planstraße an die K327 "Rathor Straße", siehe "Kennzeichnungen und Hinweise" am Ende der Textlichen Festsetzungen

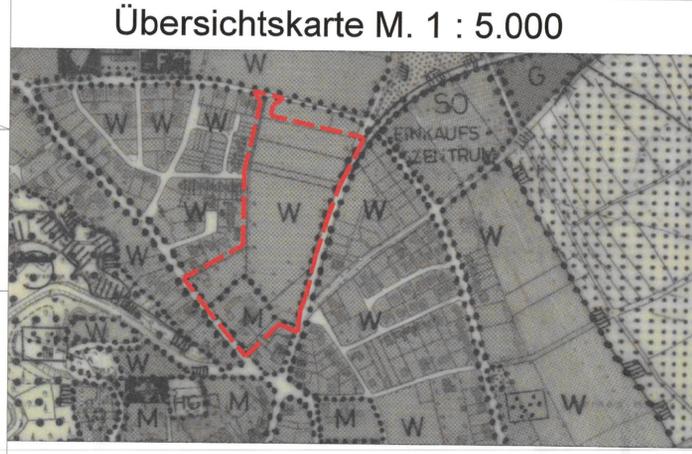
Erklärung zur Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung (gem. Textliche Festsetzungen Nm. 1.1 bzw. 1.2)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung (gestalterische Festsetzungen gem. § 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)
offene Bauweise	geeignetes Dach zwingend vorgeschrieben, Dachneigung mind. 17°, ausgenommen Garagen und Nebenanlagen
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung (gem. Textliche Festsetzungen Nm. 5.1 bzw. 5.2)
 FH = Firsthöhe

Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1960 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der z.Zt. geltenden Fassung
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 598), in der z.Zt. geltenden Fassung
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der z.Zt. geltenden Fassung
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der z.Zt. geltenden Fassung
- Festsetzungen**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB)**
- Für die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:
 1.1 Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA): gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen: Die gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) Bordelbetriebe und deren Untertanen (als Untertanen der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
 1.2 Geltungsbereich Dorfgebiet (MD): gemäß § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
- Anlage zu der Textlichen Festsetzung unter Ziffer 5.2 für den Teilbereich "WA"**
 M. 1:250 Lage: auf Schnittlinie A-A; Blickrichtung: nach Norden
- Beispiele für zulässige Gebäudegestaltung**
- Beispiele für unzulässige Gebäudegestaltung, dargestellt durch rote Eintragungen:**



Katastergrundlage geliefert durch:

Dipl.-Ing. Frieder Schorstein
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Marienstraße 4
 52351 Düren
 Tel.: 0 24 21 / 28 76-0
 Fax: 0 24 21 / 28 76-25

Stand: 05.10.2006
 Maßstab 1 : 500
 Gemarkung : Nideggen
 Flur : 36

Im Geltungsbereich der Flurbereinigung Nr. 11842 "Kreuzau-Nideggen" entspricht die Darstellung des Katasters dem Stand nach deren Rechtskraft (15.12.2006)

Die Höhenlinien wurden vom Planverfasser aus der "Deutschen Grundkarte - DGK5" digitalisiert und in der Planzeichnung nachrichtlich hinterlegt.

Koordinatenverzeichnis:

(gekennzeichnet mit Symbol)

Punktnummer	Hochwert	Rechtswert
04	2534206,3	5617840,5
05	2534256,9	5617887,1
06	2534293,3	5617863,1
07	2534261,0	5617925,2
08	2534290,4	5617810,8
09	2534316,3	5617831,6

Punktnummer	Hochwert	Rechtswert
10	2534322,2	5617885,3

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Nideggen hat am 08.03.2006 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
 Nideggen, den 20.10.2006
 Frieder Schorstein
 Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 25.10.2006.
 Nideggen, den 12.12.2006.
 Frieder Schorstein
 Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (mit den zugehörigen Anlagen) hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.02.2007 bis 20.03.2007 öffentlich ausgelegen.
 Nideggen, den 24.04.2007
 Frieder Schorstein
 Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Nideggen am 19.06.2007 als Satzung beschlossen worden.
 Nideggen, den 19.06.2007
 Frieder Schorstein
 Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung durch den Stadtrat, sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch am 29.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.
 Nideggen, den 29.06.2007
 Frieder Schorstein
 Bürgermeister

Stadt Nideggen, Bebauungsplan N10, 2. Änderung

Stadt Nideggen
Kreis Düren

Bebauungsplan Nideggen N 10 1. Änderung:

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

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am 19.09.1995 und 16.04.1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nideggen N 10 beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, soll eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entspr. § 13(1) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

1. Beschreibung des Plangebietes:

Es handelt sich um 2 Planbereiche:

- a) Bereich nördlich der "Konrad-Adenauer-Straße
- b) Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Straße, ca 30 m tief.

2. Grund der 1. Änderung:

Zu 1.a) Durch die Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen ergeben sich folgende Vorteile:

- mögliche Entwässerung des Gebietes bei einer Kanalisation in Normaltiefe und damit kostengünstiger
- wirtschaftlichere Parzellierung der Baugrundstücke
- Berücksichtigung der Erschließung und Verbindung der öffentlichen Verkehrsflächen mit dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nideggen N 7 B:

Zu 1.b) Die Änderung der überbaubaren Flächen berücksichtigt die veränderte Breite der Verkehrsfläche der Konrad-Adenauer-Straße nach deren Ausbau.

3. Bebauungsplankonzept:

Entsprechend der planerischen Vorgaben, Flächennutzungsplan und bisher rechtskräftiger Bebauungsplan, sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Dieser Gebietscharakter entspricht auch dem Bedarf.

Ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurde die Festsetzung der Geschossigkeit.

4. Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Der Nachweis von Eingriff und Ausgleich entfällt, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

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

5.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für die Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrsflächen festgesetzt sind. (§§ 45 ff BauGB)

5.2 Umlegung (§§ 45 ff BauGB)

5.3 Enteignung (§§ 85 ff BauGB)

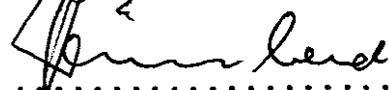
6. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen und die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen und die vorgesehene Finanzierung:

6.1 Kanal und Hausanschlüsse	310.000,--	DM
6.2 Straßenbau	285.000,--	DM
6.3 Straßenbeleuchtung	15.000,--	DM
6.4 Insgemeinkosten(Planung, Bau- und Oberbauleitung, Unvorhergesehenes)	95.000,--	DM
	<u>705.000,--</u>	<u>DM</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 und für die Wasserversorgung durch den WZV-Gödersheim erhebt die Stadt Nideggen einmalige Beiträge nach KAG-Satzung. Die Kosten der Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Aufgestellt im Januar 1997



.....
Bürgermeister
(Hönscheid)