

Begründung

zum Bebauungsplan Nideggen N 2, 8. Änderung
Stadt Nideggen, Kreis Düren, Reg. Bez. Köln

1.) Beschreibung des Plangebietes:

Der o.a. Bebauungsplan im Ortsteil Nideggen soll im Bereich zwischen der "Abendener Straße" und der Straße "Im Effels" geändert werden. Es handelt sich um den Teilbereich Gemarkung Nideggen, Flur 25, Parzellen Nr. 118, 119, 202 und 203, außerdem um Teilbereiche der Straße "Im Effels".

Der seit dem 23.12.1966 rechtskräftige Bebauungsplan, der bisher verschiedentlich geändert wurde, sieht, rechtskräftig in der 7. Änderung des Bebauungsplanes seit dem 27.8.1982, folgende Festsetzungen vor:

An der "Abendener Straße:

Gegliedertes Dorfgebiet (MD), offene Bauweise, max. 2-geschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8. Der Gebietscharakter MD ergibt sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Betriebes (auf Parz.Nr. 231).

An der Straße "Im Effels":

Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, max. 2-geschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8.

In Änderungsbereich, und zwar zur "Abendener Straße" hin orientiert, befindet sich ein KFZ-Betrieb.

2.) Grund und Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche läßt eine Erweiterung des KFZ-Betriebes auf den Parzellen Nr. 118 und 202 nicht zu. Dies ist jedoch dringend erforderlich. Die Errichtung einer Ausstellungshalle für Neu- und Gebrauchtwagen wird dem Betreiber des KFZ-Betriebes von der Vertragsfirma als Voraussetzung für ein weiteres Vertragsverhältnis zur Auflage gemacht. Nur durch Änderung des Bebauungsplanes kann die erforderliche Erweiterung, und damit die Standortsicherung eines

ansässigen Betriebes, gewährleistet werden.

Diese betriebliche Standortsicherung und die damit verbundene Sicherung der Arbeitsplätze wird seitens der Stadt Nideggen sowohl im gemeindlichen als auch im öffentlichen Interesse unterstützt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Änderung der überbaubaren Fläche als Voraussetzung für eine bauliche Erweiterung des KFZ-Betriebes.
- b) Durch die Ausweisung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Randbereich der Parzelle 203 ist sowohl eine optische Abschirmung als auch eine Binbindung des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet.
- c) Durch die lückenlose Bepflanzung zwischen dem WA-Gebiet und dem (MD)-Gebiet ist sichergestellt, daß eine Zufahrt zum KFZ-Betrieb vom WA-Gebiet aus, nämlich von der Straße "Im Effels", ausgeschlossen ist.
- d) Als Ausgleich für den Eingriff, bedingt durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf Parzelle 203, sieht der Bebauungsplan in Abstimmung mit der "Unteren Landschaftsbehörde" auf vorgem. Parzelle eine ca 400 m² große "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen" vor, die außerdem als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft" gekennzeichnet ist. Anzupflanzen sind mind. 8 hochstämmige Obstbäume gem. beiliegender Obstbaumliste. Der Bebauungsplan ist Grundlage für ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB.

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

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes werden keine der o.a. Maßnahmen erforderlich.

4.) Überschläglich ermittelte Kosten, die der Stadt Nideggen im Zusammenhang mit der Realisierung der 8. Änderung des Bebauungsplanes entstehen:

..... K e i n e

Nideggen, den 20.09.1993

.....
(Bergsch)
Bürgermeister

.....
(Hönscheid)
Stadtdirektor

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan vom 15.02.94 bis 15.03.94 offengelegen und war dem Satzungsbeschluß beigelegt.

Gehölzliste

Betrifft: BSBP Nideggen Nr. 18. A

Die in der folgenden Liste gekennzeichneten Laubgehölze sind in der angegebenen Qualität zu pflanzen:

Kennzeichen/Gesamtzahl je Art	lfd Nr.	Gehölzart	Sym-bol	Mindestqualität Größe in cm	Stückpreis	Gesamtpreis
	1	Acer campestre (Feldahorn)	AC			
	2	Acer platanoides (Spitzahorn)	APL			
	3	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	APS			
	4	Alnus glutinosa (Schwarzalpe)	AG			
	5	Betula pendula (Sandbirke)	BP			
	7	Betula pubescens (Moorbirke)	BPU			
X	8	Carpinus betulus (Hainbuche)	CB			
X	9	Cornus sanguinea (Hortensie)	CS			
X	10	Corylus avellana (Hasel)	CA			
X	11	Crataegus monogyna (Weißdorn)	CM			
	12	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	EE			
X	13	Fagus sylvatica (Rotbuche)	FS			
	14	Fraxinus excelsior (Esche)	FE			
	16	Ilex aquifolium (Stechpalme)	IA			
	17	Ligustrum vulgare (Liguster)	LV			
	18	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	LX			
X	19	Populus tremula (Zitterpappel)	PT			
X	20	Prunus avium (Vogelkirsche)	PA			
	21	Prunus padus (Traubenkirsche)	PP			
X	22	Prunus spinosa (Schlehe)	PS			
X	23	Quercus petraea (Traubeneiche)	QP			
	24	Quercus robur (Stieleiche)	QR			
	25	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	RC			
	26	Rhamnus frangula (Faulbaum)	RF			
	27	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	RR			
X	28	Rosa canina (Hundsrose)	RCA			
	29	Rubus fruticosus (Brombeere)	RF			
	30	Salix alba (Silberweide)	SAL			
	31	Salix aurita (Ohrweide)	SAU			
	32	Salix caprea (Salweide)	SCA			
	33	Salix cinerea (Grauweide)	SCI			
	34	Salix fragilis (Bruchweide)	SF			
	35	Salix viminalis (Korbweide)	SV			
	36	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	SN			
	37	Sambucus racemosa (Traubenholunder)	SR			
X	38	Sorbus aucuparia (Eberesche)	SOA			
	39	Tilia cordata (Winterlinde)	TC			
	40	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	TP			
	41	Ulmus carpinifolia (Feldulme)	UC			
	42	Ulmus laevis (Platterulme)	UL			

Die Pflanzung soll 3 -reihig, Reihenabstand 1m Stück pro qm/pro 1 lfd. m

Im Stil einer natürlichen Feldhecke (ohne Formschnitt)

einer ortsüblichen Schnitthecke, Mindesthöhe m, erfolgen

Das Pflanzschema ist zu verwenden.

Kopie der Kreisvermessungspläne

Obstbaumliste der alten regionalen Sorten, Kreis Düren

Apfel

X Klarapfel	- früh -
James Grieve	- früh -
Gravensteiner	- mittelfrüh -
Geheimrat Oldenburg	- mittelfrüh -
Charlamowsky	- früh -
Dülmener Rosenapfel	- mittel -
X Jakob Lebel	- mittel -
Seidenhemdchen	- spät -
Schafsnase	- mittel -
Goldparmäne	- mittel -
Kaiser Alexander	- mittel -
Danziger Kantapfel	- mittel -
Gelber Edelapfel	- mittel -
Rote Steinrenette	- mittelspät -
Winterglockenapfel	- spät -
X Roter Boskoop	- spät -
Ontario	- spät -
X Rhein. Winterrambour	- spät -
Winterstettiner	- spät -
Geflammerter Kardinal	- mittel -
Kaiser Wilhelm	- mittelspät -
Zuccamaglios Renette	- spät -
Baumanns Renette	- spät -
Rote Bellefleur	- spät -
Graue französische Renette	- spät -
X Rhein. Bohnapfel	- spät -
Dicker Saurer (Trierer Rambour)	