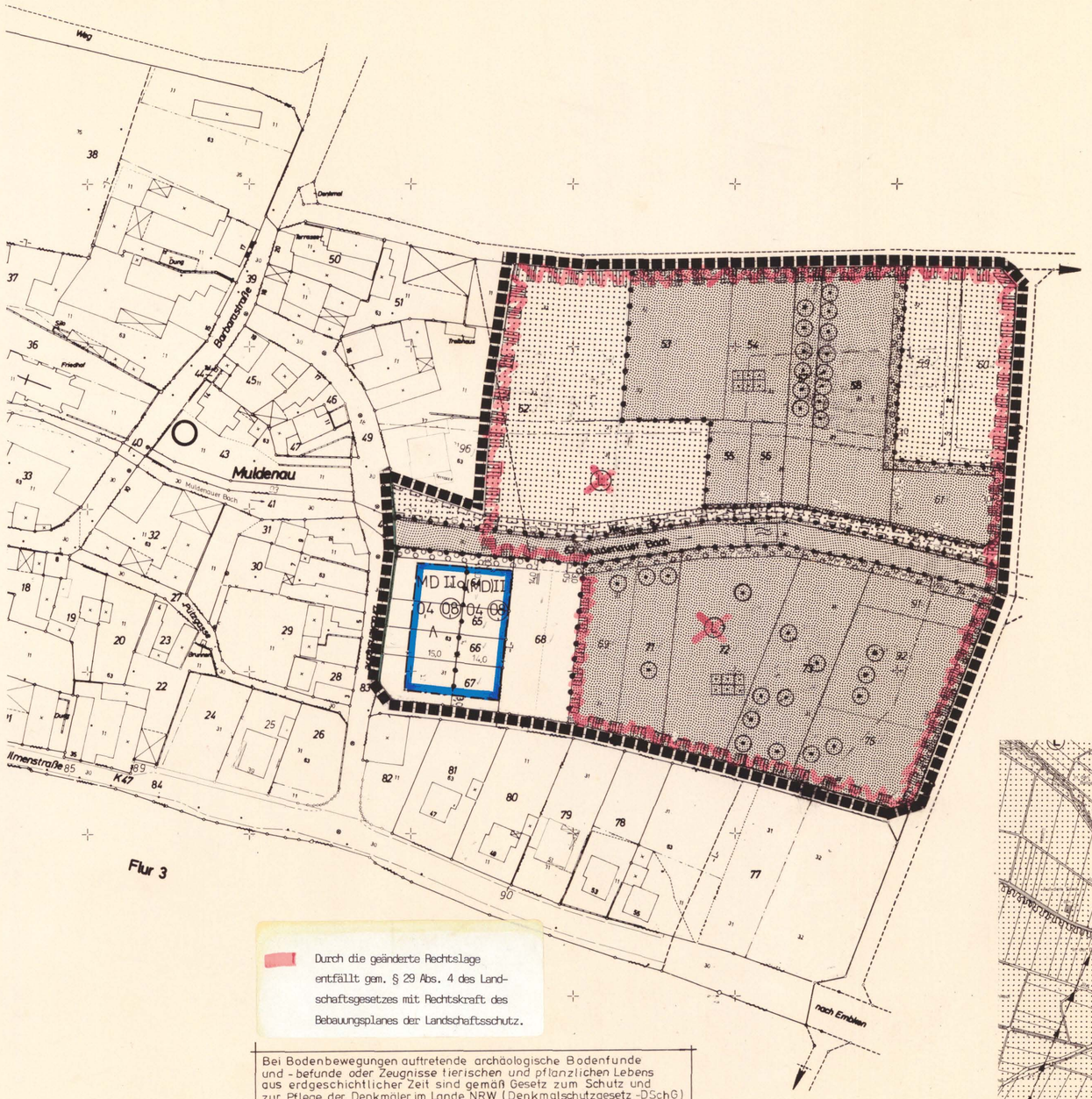

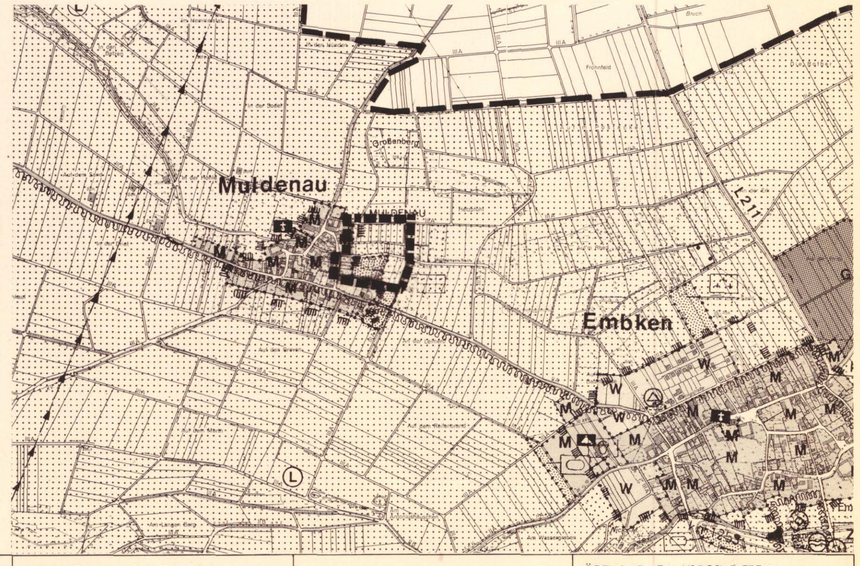

Durch die geänderte Rechtslage entfällt gem. § 29 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes mit Rechtskraft des Bebauungsplanes der Landschaftsschutz.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.3.1980 (GV. NW. S 226 / SGV. NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

NIDEGGEN
STADTT. MULDENAU
BEBAUUNGSPLAN NR. M 2a M.1: 1000

ÄNDERUNG

RECHTSGRUNDLAGE

§ § 4 UND 28 GO NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.8.84 GV. NW. S. 475 ZULETZT GEÄNDERT AM 7.3.1990
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986

BAU NVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) IN DER FASSUNG VOM 18.12.1990

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST EINE VERKLEINERUNG DER AMTLICHEN KATASTERKARTE. DIE AMTLICHE KATASTERKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1976 IM MAÍSTAB 1:500 DURCH NEUVERMESSUNG.
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG IST.
DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN BIS ZUM ABSCHLUSS DES FLURBEREINIGUNGSVERFAHRENS SIND OHNE RÜCKSICHT AUF DEN STAND DER GEMEINDLICHEN PLANUNGEN ÄNDERUNGEN VON ANSCHLÜSSEN NICHT WEGEN MÖGLICH UND BLEIBEN VORBEHALTEN.

Amt für Agrarordnung Aachen
AACHEN, DEN 28.8.1992
IM AUFTRAG
LEITENDER VERM. DIREKTOR

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ~~ALLGEMEINES WOHNGEBIET~~
- MD — DORFGEBIET — AUSGENOMMEN VORHABEN GEM. § 5 (2) 4 BAUNVO
- (MD) — DORFGEBIET — AUSGENOMMEN VORHABEN GEM. § 5 (2) 4 BAUNVO UND WOHNGEBÄUDE

TIERHALTUNG IM MD UND (MD) SIEHE ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

- ~~MI — MISCHGEBIET~~
- ~~GE — GEWERBEGEBIET~~
- ~~GE — GEWERBEGEBIET — GLIEDERUNG SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN~~

ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES

KREISVERWALTUNG DÜREN
AMT FÜR WIRTSCHAFTS- U. STRUKTURENTWICKLUNG

DÜREN, DEN 7.9.93
i.A.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- ~~z.B III — ZWINGEND FESTGESETZTE GESCHOSSIGKEIT~~
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ~~FH — MAXIMALE FIRSTHÖHE~~

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — OFFENE BAUWEISE
- ~~g — GESCHLOSSENE BAUWEISE~~
- ~~ED — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- ~~ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- ~~E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- BAUGRENZE
- ~~FLÄCHEN FÜR GARAGEN~~

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

Düren, den 3.9.93
Dipl. Ing. Frieder Scherstjanoi
Öff. best. Vermessungsingenieur

VERKEHRSFLÄCHEN

- ~~STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN~~
- ~~ÖFFENTLICHER PARKPLATZ~~
- ~~FUSSWEG~~
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- ~~FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF~~
- ~~SCHULE~~
- ~~KIRCHE~~
- ~~FEUERWEHR~~
- ~~VERWALTUNG~~

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS ~~DES GEMEINDEVERTRETUNG~~ DES RATES DER STADT VOM 05.07.88 AUFGESTELLT WORDEN.
u. 12.03.91

NIDEGGEN, DEN 19.03.91
(BERGSCH)
BÜRGERMEISTER

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- ~~FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN~~
- ~~KLÄRANLAGE~~
- ~~UMFORMERSTATION~~

GRÜNFLÄCHEN

- ~~ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE~~
- ~~BACHBETT-UFERGRÜNDSTÜCK~~
- ~~PRIVATE GRÜNFLÄCHE~~
- ~~DAUERKLEINGÄRTEN (SIEHE SCHRIFT. FESTSETZUNGEN)~~

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. §3 ABS.1 BAUGB ERFOLGTE AM 17.01.90
DER PLANENTWURF HAT MIT SEINEN ANLAGEN GEM. §3 ABS.2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 11.10. BIS 11.11.93 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

NIDEGGEN, DEN 07.09.94
~~GEMEINDE~~DIREKTOR

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT + WALD

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- ~~WALD~~

SCHUTZ, + ERHALTUNG DER LANDSCHAFT

- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (SIEHE SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN + SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
- L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN EINER HECKE (EINFRIEDIGUNGEN- SIEHE ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN)

DIE ~~GEMEINDEVERTRETUNG~~ STADTVERTRETUNG HAT IN IHRER SITZUNG VOM 22.02.94 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NIDEGGEN, DEN 07.09.94
BÜRGERMEISTER

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ~~SICHTFLÄCHEN BEPFLANZUNGEN, EINFRIEDIGUNGEN UND BAULICHE ANLAGEN DIE HÖHER ALS 0,60 m ÜBER OK STRASSE SIND, SIND NICHT ZULÄSSIG~~
- MIT GEH-+FAHR- ~~UND LEITUNGS~~RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER
- OBSTBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MIND. 80 cm (NACHRICHTL. EINTRAGUNG) SIND ZU ERHALTEN. (SIEHE SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN)

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGB AM 17.11.94 ANGEZEIGT.
ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 11. Jan 1995
AZ. 35.2.12-2401-2076194

KÖLN, DEN 11. Jan. 1995
Bezirksregierung Köln
i.A.

~~IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND GGFLS. BESONDERE GRÜNDUNGSMASSNAHMEN WEGEN EHEMALIGER BERGBAUE ERFORDERLICH.~~

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER ERDBEBENZONE 4 DIN 4149 IST ZU BEACHTEN

BESTANDSANGABEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE PARZELLENGRENZE
- FLURGRENZEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. IM MD-GEBIET:
   GENEIGTES DACH ZWINGEND VORGESCHRIEBEN
   DACHNEIGUNG MIND. 17° (AUSGENOMMEN NEBENANLAGEN UND GARAGEN)
   ~~MAX. FIRSTHÖHE VON GELÄNDEOBERFLÄCHE BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE~~
   ~~ALS FESTGELEGTE GELÄNDEOBERFLÄCHE NACH § 2 (3) BAU O NW GILT DIE HÖHE OK FERTIG AUSGEBAUTER STRASSE VOR GEBÄUDEMITTE~~
2. DAUERKLEINGÄRTEN (SIEHE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN)

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 12 BAUGB AM 21.04.95 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN.
GENEHMIGUNG IST AM 21.04.95 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DEN 21.04.95
BÜRGERMEISTER

Stadt Nideggen, Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln

Begründung

zum Bebauungsplan Nideggen M 2 a (Ortslage Muldenau)

Am Ortsausgang Muldenau in Richtung Embken befindet sich beidseitig des Muldenauer Baches ein Bereich, der seit Jahren als Kleingartenanlage genutzt wird. Innerhalb der Kleingartenanlage befinden sich mehrere bauordnungsrechtlich nicht genehmigte Gartenlauben und Kleintierställe. Über einen Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und Dauerkleingartenanlagen so auszuweisen, daß sowohl die Interessen der derzeitigen Nutzer als auch in besonderem Maße die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

Bei dem Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes handelt es sich z.T. um Reste ehemaliger Streuobstwiesen, die ökologisch wertvoll und im Bestand zu schützen sind. Im verbindlichen Landschaftsplan Vettweiß sind die im Plangebiet dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und die Flächen für die Landwirtschaft als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Diese Schutzausweisung soll beibehalten werden. Im Bebauungsplan wird das Landschaftsschutzgebiet entsprechend gekennzeichnet.
Mit schriftlichen Festsetzungen wird angestrebt, daß der vorhandene Gebäudebestand sich unter Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben besser dem Landschaftsbild anpaßt und weitere Gartenlauben nur in engbegrenztem Umfang zulässig sind.

Durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken soll eine landschaftsgerechte Abschirmung der Kleingartenanlage zur freien Feldlage hin erfolgen.

Durch das Plangebiet fließt der Muldenauer Bach, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bachbett und Ufergrundstück" ausgewiesen wird. Durch diese Ausweisung und die angrenzende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. den als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Wirtschaftsweg werden ausreichende Flächen zur Sicherung der erforderlichen Uferrandstreifen festgesetzt.

Im südwestlichen Planbereich, gelegen an der "~~Barbara~~ Brücken-straße", wird in Anpassung an den verbindlichen Flächennutzungsplan Dorfgebiet (MD) für eine max. 2-geschossige Bebauung ausgewiesen. Die für das MD-Gebiet charakteristischen tiefen überbaubaren Flächen werden so unterteilt, daß nur straßenseitig Wohngebäude zulässig sind, um eine städtebaulich unerwünschte Hinterhausbebauung zu verhindern.
Im MD- und (MD)-Gebiet nicht zulässig sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Tierhaltung ist nur in dem im Anlageblatt zur Begründung aufgeführten Umfang zulässig. Das MD-Gebiet wurde abweichend von der Darstellung im verbindlichen Flächennutzungsplan um die Parzelle Nr. 68 erweitert, um einen hier vorhandenen Pferdestall planungsrechtlich abzusichern. Diese Abweichung vom verbindlichen Flächennutzungsplan und die bisher nur teilweise im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen für die Kleingärten werden im Rahmen der zur

Zeit in Aufstellung befindlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.
Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Aufgestellt im Juli 1993

(Bergsch)
Bürgermeister

(Hönscheid)
Stadtdirektor

Die Begründung hat vom 11.10. bis 11.11.93 offengelegen und war dem Satzungsbeschluß beigefügt.

Stadt Nideggen, Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW

zum Bebauungsplan Nideggen M 2 a (Dauerkleingärten Muldenau)

Neben den in der Legende zum Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften für das MD-Gebiet werden für den Bereich der Dauerkleingärten folgende Festsetzungen getroffen:

1. Es sind nur geneigte Dächer mit max. 20° Dachneigung zulässig. Die max. Traufhöhe beträgt 2,75 m. Als Farbton für die Dacheindeckung ist anthrazit bzw. braun vorgeschrieben.

2. Die zulässigen Gebäude sind in Holzbauweise zu errichten. Es dürfen keine Tropenhölzer Verwendung finden. Die Oberflächenbehandlung ist mit dunkelbrauner Lasurfarbe oder dunklem Holzschutzmittel, die umweltfreundlich sein müssen, durchzuführen.

3. Befestigte Freiplätze, 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 durch Hainbuchen, Rotbuchen-, Weißdorn- oder Ligusterhecken zu erfolgen. Die Gartengrundstücksunterteilungen können durch Weidezäune oder Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m erfolgen. Die Zäune sind durch Beerensträucher einzugrünen.

Anstelle der Zäune können auch o.a. Hecken angepflanzt werden.

5. Bei bestehenden Gartenanlagen sind Abweichungen von Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Aufgestellt im Juli 1993

(Bergsch)
Bürgermeister

(Hönscheid)
Stadtdirektor

Stadt Nideggen, Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln

Schriftliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

zum Bebauungsplan Nideggen M 2 a (Dauerkleingärten Muldenau)

1. Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Grünfläche mit Planzeichen "Dauerkleingärten" ist die Anlage von Kleingärten mit einer Mindestgröße von 500 m² je Garten zulässig.

2. Auf jeder Gartenparzelle ist jeweils eine Gartenlaube ohne Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 BauONW zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

3. An Stelle der zulässigen Gartenlauben ist ausnahmsweise je Gartenparzelle ein Stall für Kleintierhaltung zulässig. Legebatterien und Zuchtbetriebe werden ausgeschlossen.

4. Die Grundflächen der Gartenlauben oder Ställe dürfen jeweils max. 30 m² betragen.

5. In den Bereichen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, ist eine Eingrünung mit Wildapfel, Wildbirne, Feldrose, Weißdorn, Schlehe, Feldahorn, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Salweide oder Kornelkirsche vorzunehmen. Die Gehölze sind 2-reihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und 1,5 m Abstand in der Reihe zu pflanzen. Die einzelnen Reihen sind um 0,75 m gegeneinander zu versetzen.
   Für die Obstgehölze kommen 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Größe von 150 - 200 cm in Betracht.

Feldahorn ist als 2 x verpflanzter Heister mit einer Größe von 125 - 150 cm zu pflanzen. Für die restlichen Gehölze der Pflanzung kommen 60 - 100 cm hohe Sträucher in Frage. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6. Bei bestehenden Gartenanlagen, Lauben oder Ställen können Abweichungen von den Festsetzungen Ziff. 1 und Ziff. 4 zugelassen werden.

7. Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, sind zu erhalten. Sollte im Einzelfall die Beseitigung von Obstbäumen erforderlich sein, ist das Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde herzustellen

Aufgestellt im Juli 1993

(Bergsch)
Bürgermeister

(Hönscheid)
Stadtdirektor