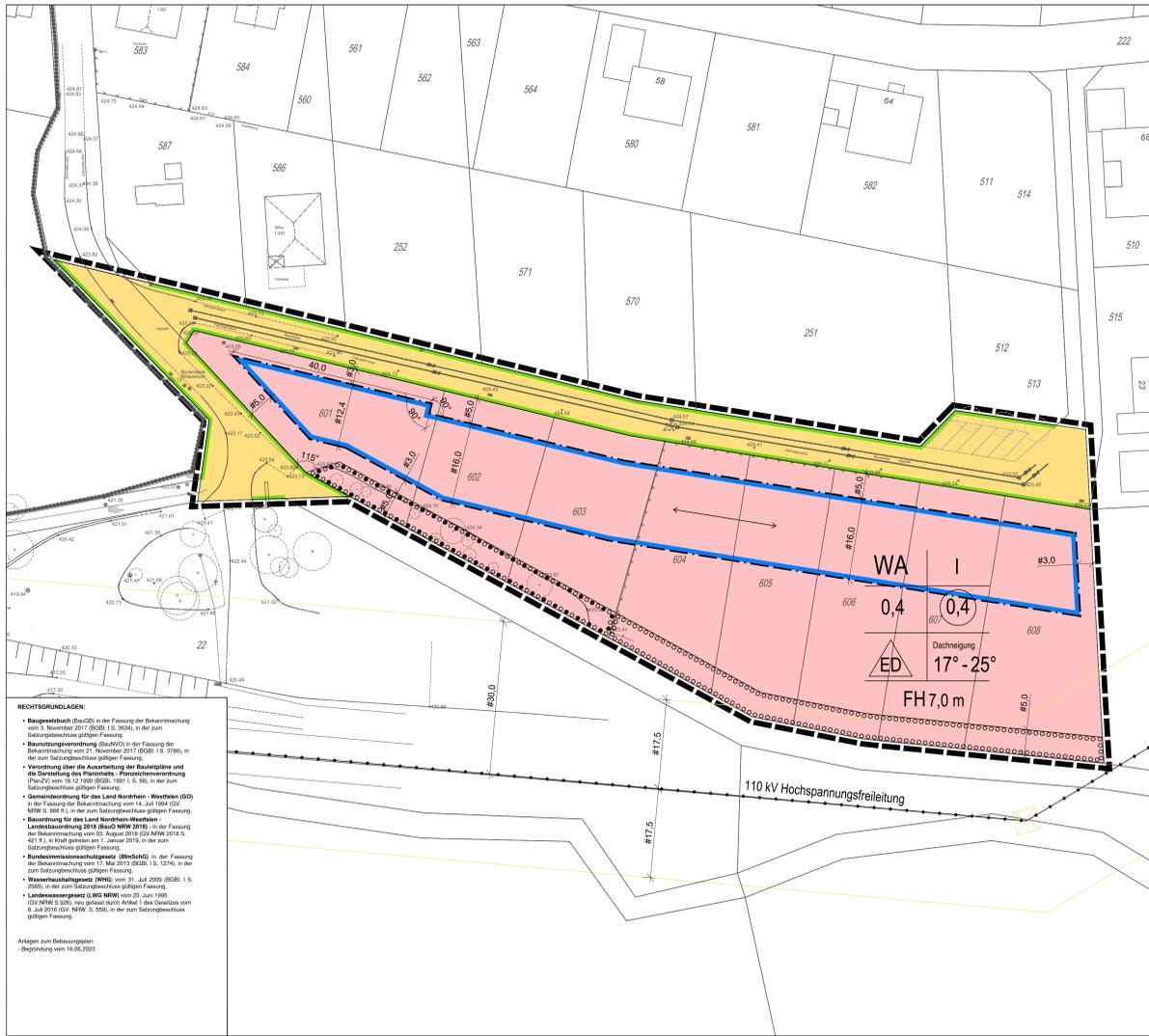


# Stadt Nideggen - Schmidt Bebauungsplan Nr. S14.1 „Schöne Aussicht“



## Textliche Festsetzungen

### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** nicht zulässig.

1.1.2 Räume für **freiberufliche Tätigkeiten** gem. § 13 BauNVO sind zulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 **Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB**

2.1.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche. Als festgelegte Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhe des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten Straße vor Gebäudemitte.

Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

2.1.2 Die maximale Firsthöhe der zu errichtenden Anlagen und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 7,0 m festgesetzt.

2.1.3 Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Geländeoberfläche bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Wintergärten unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

3.1.1 Die Außenhaut besteht im Wesentlichen (mehr als 50%) aus durchsichtigen Baustoffen.

3.1.2 Es besteht ein unmittelbarer Anschluss an das Wohnhaus und eine unmittelbare Zutrittsmöglichkeit vom Wohnhaus aus.

3.1.3 Der Wintergarten darf die überbaubare Grundstücksfläche maximal um 4 m überschreiten.

3.1.4 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße hin ist nicht zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß) bleibt unberührt.

3.2 Die Firstrichtung ist parallel zur Straße auszurichten. Sie ist in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzt.

#### 4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßbegrenzungslinie sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Im rückwärtigen Bereich dürfen Garagen die Tiefe der überbaubaren Fläche um maximal 5,0 m überschreiten.

4.3 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig. Die maximale Breite der Zufahrt beträgt 4,0 m.

#### 5. NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

5.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Grundstück und Hauseinheit nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

5.1.1 Der umbaute Raum darf insgesamt maximal 75 m<sup>2</sup> betragen. Die überbaute Grundstücksfläche darf insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> betragen. Bei mehreren Wohneinheiten pro Grundstück ist ein Zuschlag von 15 m<sup>2</sup> bzw. 7,55 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zulässig.

5.1.2 Die Nebenanlagen befinden sich nicht innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung.

5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

5.2.1 Die Terrassenüberdachung darf die überbaubare Grundstücksfläche maximal um 4 m überschreiten.

5.2.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße hin ist nicht zulässig.

§ 23 Abs. 3 BauNVO (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß) bleibt unberührt.

#### 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE VORSCHRIFTEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND NR. 25 BAUGB

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1.1 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasser- oder organisch nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

6.1.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserunfähig bzw. wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## Textliche Festsetzungen

6.1.3 Für die Außenbeleuchtung sind nach unten gerichtete Strahler zu verwenden. Eine Abstrahlung in den südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Hangwald ist zu vermeiden. Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamts für Naturschutz (Skript 543, 2019) ist zu beachten.

6.1.4 Bei der Einfriedung mit Maschendrahtzäunen oder anderen Zauntypen ist ein Mindestabstand von 10-15 cm vom Boden zum unteren Zaunrand einzuhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

6.2.1 Die vorhandenen Gehölze im hinteren Bereich der privaten Gartenflächen sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

6.2.2 In den gehölzfreien Bereichen ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen auf einer Breite von 5,00 m eine 3-reihige Baum- / Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen der zugehörigen Artenliste in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbis zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Planperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser.

6.2.3 Das Anpflanzen von Kirschlorbeer ist nicht zulässig.

6.3 Artenliste (Pflanzqualität: Strauch / Heister, 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

#### 7. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I. V. M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 15.500 Oko-punkten in Teilen durch eine entsprechende Abbuchung von einem anerkannten Oko-konto. Ein ökologisches Defizit von 11.700 Biotopwertpunkten wird über das Okokonto der Stadt Nideggen (Flurstück 71, Flur 37, Gemarkung Nideggen) verrechnet.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 3.800 Biotopwertpunkten wird durch Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Schmidt, Flur 11, Flurstück 181 ausgeglichen. Es ist zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt eine Entfernung abgängiger Fichten vorgesehen, die zum Teil schon durch den letzten Sturm nicht mehr vorhanden sind, und gebietsheimische Laubgehölze der Artenliste 2 in einem Pflanzraster von 3,00 x 3,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die Rot-buche nur vereinzelt einzubringen. Derzeit vitale Fichten werden als Schuttschirm der Neuanpflanzung noch erhalten, bis sich die Neuanpflanzung gut und stabil entwickelt hat. Danach werden auch die restlichen Fichten entnommen. In den ersten 5 Jahren ist die Pflanzung je nach Witterung ausreichend zu wässern und vor Verbis zu schützen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Planperiode nach Fertigstellung von 50 % der Wohnhäuser im Bebauungs-plangebiet. Die Fläche ist grundbuchlich zu sichern.

Artenliste (Pflanzqualität: Heister verpfl., ohne Ballen, Höhe: 50-80 oder 80-120 cm):

Schwarzle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

#### 8. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 44 LWG NRW

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz. Das in das öffentliche Kanalnetz einzuleitende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist auf mindestens 3,5 l / s zu drosseln, insgesamt ist ein Rückhaltevolumen von ca. 250 m<sup>3</sup> zu errichten. Dieses Rückhaltevolumen ist innerhalb der privaten Grundstücke anteilig unterzubringen (**Hinweis: bei 8 Grundstücken jeweils 35 m<sup>3</sup> pro Grundstück**).

#### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 BAUO NRW)

##### 1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

###### 1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 17° und 25° betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen.

1.1.2 Nebenanlagen mit Flachdächern und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. HESA D610 oder gleichwertig) eingesät und mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt.

1.1.3 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024) oder 7031 RAL classic) einzudecken. Dachsteine mit glänzend glasierten oder glanzelenden Oberflächen sind nicht zulässig. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.

1.1.4 Dachaufbauten sind je Dachseite jeweils nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig und dürfen insgesamt die Hälfte der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfäche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

##### 1.2 Werbeanlagen

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

1.2.3 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig.

##### C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

###### 1. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 „Kreuzau/Nideggen“ des Kreises Düren. Im Geltungsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-1 „Hochfläche und Täler bei Schmidt“ festgesetzt. Dieses umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes zusammenhängend die gesamte Gemarkung Schmidt zwischen dem Kalltal im Norden, dem Kreis Aachen (heute: Stadt/Region Aachen) im Westen, der Rurtalsperre im Süden und dem Staatsforst Hürtgenwald im Osten.

Das Landschaftsschutzgebiet wird geprägt durch die von Hecken und Baumreihen gegliederte, überwiegend als Grünland und Acker genutzte Hochfläche der Rureifel bei Schmidt sowie von den darin tief eingeschnittenen, meist grünlandgenutzten Kerbtälern und Quellulden verschiedener Nebenbäche von Kall und Rur sowie die ausgedehnten Laub- und Nadelforsten östlich von Schmidt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird im weiteren Bauleitverfahren ein Umweltbericht erstellt. Laut Artenschutzprüfung, Stufe 1 aus Juni 2021 ist durch das geplante Vorhaben keine Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Arten zu erwarten.

###### 2. Hochspannungsfreileitung Heimbach – Lammersdorf

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft unmittelbar südlich des Geltungsbereiches die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Heimbach – Lammersdorf (Bl. 0767). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im 2 x 17,50 m breiten Schutzstreifen der Freileitung. Die Leitungsmittellinie, die Maststandorte und der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung werden nachrichtlich übernommen.

##### D) HINWEISE

###### 1. Erdbebensicherheit / Seismologie

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

###### 2. Baugrund

Es wird empfohlen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

###### 3. Baugebot

Die Stadt Nideggen möchte verhindern, dass bestehende Wohnbaupotenzialflächen ungenutzt bleiben. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Nideggen hat daher in seiner Sitzung am 26. November 2020 neben dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung für den Planbereich auch ein Baugebot nach § 176 BauGB in den Beschlusstext aufgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans S14.1 sollen die Grundstücke entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb einer zu bestimmenden Frist bebaut werden. Die Stadt Nideggen wird hierzu mit den Eigentümern in Kontakt treten.

###### 3. Hochspannungsfreileitung

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die nachrichtlich übernommene 110 kV-Hochspannungsfreileitung, deren Schutzstreifen zum Teil im Plangebiet liegt. Von Freileitungen können als Niederfrequenzanlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder hervorgerufen werden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden daher im Bereich der Freileitung diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die mit einem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen in diesem Bereich verbunden sind.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

###### 4. Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

###### 5. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Nideggen (Untere Denkmalbehörde) und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhoftstraße 45, 52385 Nideggen hingewiesen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

###### 6. Stellplatzsatzung

Der Rat der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Nideggen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird festgelegt auf: einen Stellplatz pro Wohneinheit bis zu einer Größe von 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Stellplätze pro Wohneinheit ab einer Größe von 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

###### 7. Eisenerzabbau im 19. Jahrhundert

Westlich der Planfläche hat umfangreiche Gewinnung von Erzen stattgefunden. Im ehemaligen Bergbau wurden beim Abteufen von Schächten und bei der Herstellung von Stollen und Strecken sowie der Rohstoffgewinnung meist ortsnah Abraum- und/oder Produktkalden angelegt. Demnach konnten auch im Umfeld der hier bekannten Tagesöffnungen sowie in eventuell sonst bekannten Altbergbaubereichen entsprechende Alt-ablagerungen vorhanden sein. Im Falle einer vor Ort durchgeführten Aufbereitung und Weiterverarbeitung der gewonnenen Erze können dort auch Altablagerungen – wie z.B. ehemalige Klärräume – oder Altstandorte – wie z.B. ehemalige Röstereien – bestanden haben. Von solchen Altablagerungen und Altstandorten können auch heute noch Beeinträchtigungen und Umweltgefährdungen ausgehen. Insbesondere können nachträgliche Eingriffe zu Oxidationen und somit zu umweltrelevanten Belastungen (z.B. Grundwasserbelastung, Schwermetallfreisetzung) führen.

###### 8. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt im ehemaligen Kampfmittelgebiet des Zweiten Weltkriegs. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans S14.1 wurden Kampfmittelraumarbeiten auf etwa 6,5 ha Fläche im Plangebiet und den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereichen durchgeführt und Kampfmittel geborgen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

###### 9. Errichtung und Betrieb von Feuerungsanlagen

Gem. § 42 I BauO NRW dürfen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in einem Abstand von weniger als 100 Meter zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

###### 10. Hinweis auf Nutzung von vogelfreundlichem Glas

Falls größere Glasflächen geplant sind, sollten diese nach Möglichkeit mit „vogelfreundlichem“ Glas gestaltet werden.

###### 11. Tollrock-Festival

Südlich des Plangebietes befindet sich der Parkplatz *Zur Schönen Aussicht*, auf dem jährlich das Tollrock-Festival stattfindet. Dieses Festival wird bereits seit den frühen 2000er organisiert und ist über die Stadt Nideggen hinaus bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich des Plangebietes ein Wochenende im Jahr zu einer Lärmentwicklung durch das Festival kommen kann. Der Veranstalter steht in regelmäßigem Aus-tausch mit der Stadt Nideggen, um die Belastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner möglichst gering zu halten.

## Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
04	Grundflächenzahl
04	Zeschflächenzahl
I	Gehöze der Vollgeschosse
FH 7,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und