

---

# Stadt Nideggen

## Bebauungsplan Nr. N22 „Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“

Textliche Festsetzungen

---

Stand: 18.09.2023 (Frühzeitige Beteiligung)

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

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

##### **1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO**

###### **1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

###### **1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO**

- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
- Tankstellen

###### **1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

###### **1.1.4 Ausschluss von Störfallbetrieben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO**

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

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

##### **2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB**

- 2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch für weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB**

- 2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. Planeintrag bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Bei Flachdächern gilt als max. Gebäudehöhe die Attika des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses (früher: Staffelgeschoss). Bei Pultdächern gilt als max. Gebäudehöhe die Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN).
- 2.2.2 Einzelne technische Einrichtungen (z. B. Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten.

## **3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**

- 3.1 *Bis zur Offenlage werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft konkretisiert.*

## **4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB**

- 4.1 *Bis zur Offenlage werden die Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen konkretisiert und eine Pflanzliste vorgelegt.*

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

### **1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

#### **1.1 Dachgestaltung**

- 1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flach-, Pult- oder Sheddächer auszubilden. Pult- und Sheddächer sind bis zu einer Neigung von 15° zulässig.
- 1.1.2 Flach-, Pult- und Sheddächer 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 oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt.
- 1.1.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Solarelemente sind bei geeigneten Dächern mit derselben Ausrichtung wie der des Hauptdaches aufzubringen.
- 1.1.4 Dacheinschnitte und -gauben sind nicht zulässig.

## 1.2 Werbeanlagen

- 1.2.1 Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.
- 1.2.2 Werbeanlagen dürfen in der Summe 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter sind an allen Fassaden unzulässig.

## C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Wasserschutzgebiet Kreuzau am Lohberg

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des äußersten südwestlichen Teils innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzgebietsverordnung „Kreuzau – Am Lohberg“ vom 07.03.2018 (Wasserschutzzone III B) im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage am Lohberg der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH. Die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Die hier evtl. erforderlichen Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu beantragen.

### 2. Anbaubeschränkungszone / Werbeverbotszone

Die Anbaubeschränkungszone entlang der L 249 (Westen) und L 33 (Süden) werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb eines Abstandes von 40 m bedürfen nach § 28 Abs. 1 StrWG NRW i. V. m. § 25 Abs. 1 StrWG bauliche Anlagen jeder Art und Anlagen der Außenwerbung einer Zustimmung der Straßenbaubehörde. Mit einem Abstand von bis zu 20 m oder weniger zur Landesstraße dürfen Werbeanlagen aller Art nicht errichtet werden. Diese Werbeverbotszone nach § 28 Abs. 1 StrWG wird wie die Anbaubeschränkungszone 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 (Geoportal NRW 2023). 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. Hochspannungsfreileitung**

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine nachrichtlich übernommene 110 kV-Hochspannungsfreileitung, deren Schutzstreifen ebenfalls 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 § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

### **6. Kampfmittel**

Das Planungsgebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N22 „Gewerbegebiet – Gut Kirschbaum“ wurden insgesamt mehr als 15,6 ha auf Kampfmittel überprüft. Fast der gesamte Bereich des Plangebiets wurde geräumt. Dabei wurden Erdkampfmittel, Infanteriemunition und Munitionsteile 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 Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## **7. Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

## **8. Hinweis auf Nutzung von vogelfreundlichem Glas**

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

## **9. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Nideggen – Rathaus der Stadt Nideggen, Zülpi-cher Straße 1, 52385 Nideggen – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.