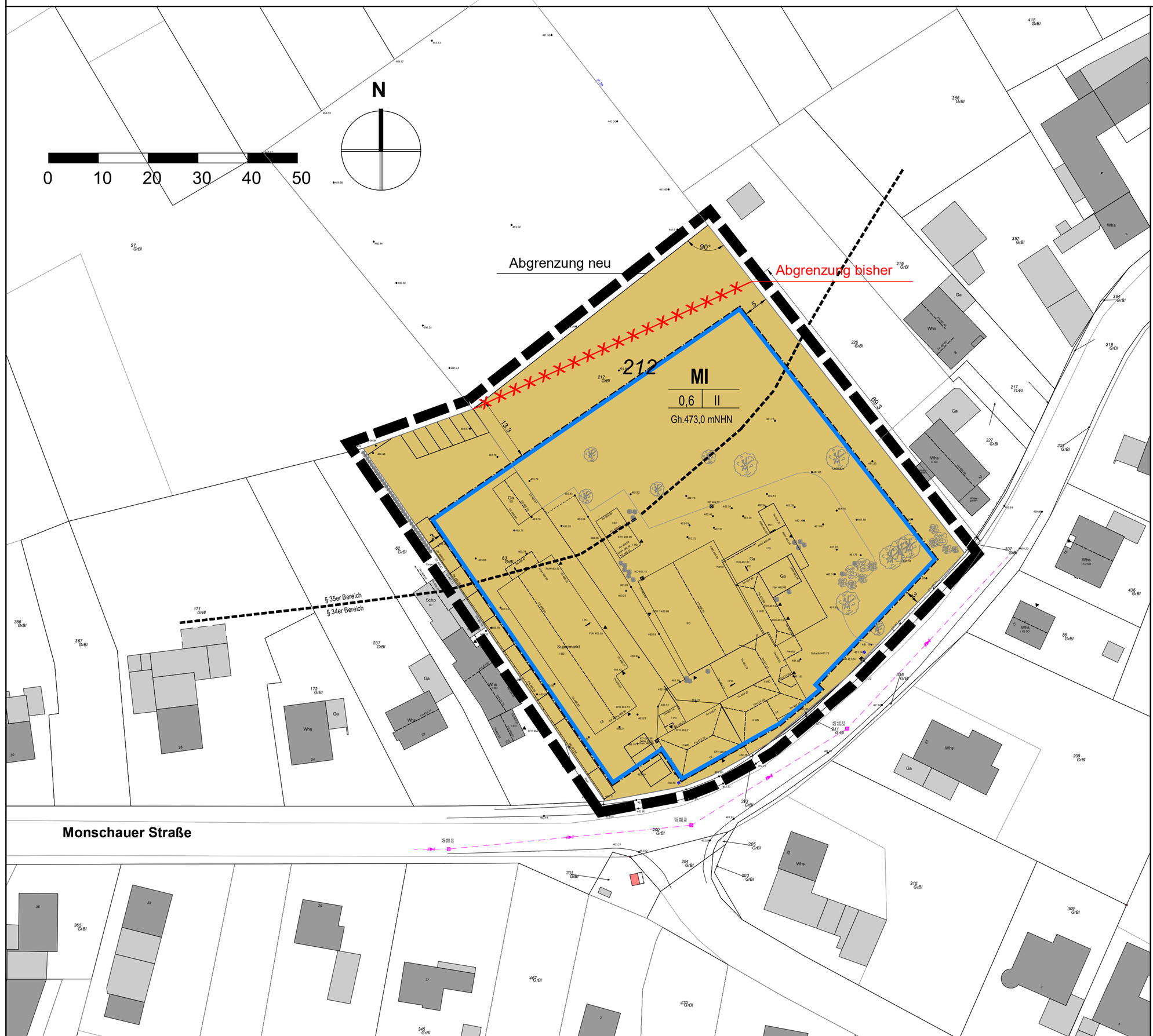
STADT NIDEGGEN

BEBAUUNGSPLAN "NIDEGGEN S 16", ORTSTEIL SCHMIDT



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

MI — Mischgebiete (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gh. 473,0 mNHN — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (mNHN)

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

11,6 — Vermaßung

vorhandene Gehölze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind.

1.2 Gem. § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe

nur bis zu einer Größe von maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt

Die Gebäudehöhe wird als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Mischgebiet sind Garagen, Carports, Stellplätze ***und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen)*** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindesten 5,0 m zur Straße einhalten.

B. Kennzeichnungen und Hinweise

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Zuge einer baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden müssen.

5. Kennzeichnung

Erdbebenzone
Die Gemarkung Schmidt befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und in der Untergrundklasse „R" (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

C. 6. Hinweise

Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz
Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) … zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind grundsätzlich zu beachten:

- ***Eine Entnahme von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres möglich.***
- ***Vor einem Abriss des Schützenhofes ist eine Erfassung der Fledermausfauna im und am Gebäude notwendig. Die Fledermauserfassung muss in jedem Fall noch in der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, also spätestens ab Anfang September.***

Folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen, wenn im Bereich des Schützenhofes eine dem Abriss vorausgehende Untersuchung der Fledermäuse Nachweise von oder Hinweise auf Gebäudefledermäuse erbracht hat:

- ***Neuschaffung von Quartiermöglichkeiten, die in adäquater Weise den Verlust ausgleicht.***
- ***Die Maßnahme sollte sich 1:1 an der verloren gehenden Struktur orientieren (Exposition der Maßnahme, Besonnung, klimatische Gegebenheiten der Neuschaffung etc.).***
- ***Es sollte möglichst das Quartierpotenzial in direkter Umgebung zu verloren gehenden Strukturen geprüft werden und wenn möglich auch optimiert werden.***
- ***Neu zu schaffende Quartiere (Einflug) sollten mindestens 3 m hoch angelegt werden, um Eingriffe durch Personen oder Haustiere zu vermeiden. Nach Möglichkeit sollten Quartiere nach Süden oder Osten exponiert werden; eine Anflugöffnung nahe einer Hausecke oder einer anderen auffälligen Struktur am Gebäude (Giebel, Erker, Fensterbank) erleichtern den Tieren das Auffinden des Quartiers.***
- ***Werden Fledermauskästen aufgehängt, sollen diese Gruppen von 5-10 Kästen bilden. Da zur Paarungszeit auch territoriale Fledermausmännchen die Kästen belegen können, sollte der kleinste Abstand zwischen den Kästen nicht unter 5 m liegen.***

Details sind abhängig vom Ergebnis der Untersuchung. Sie sind in einem gezielten Maßnahmenkonzept zu konkretisieren.

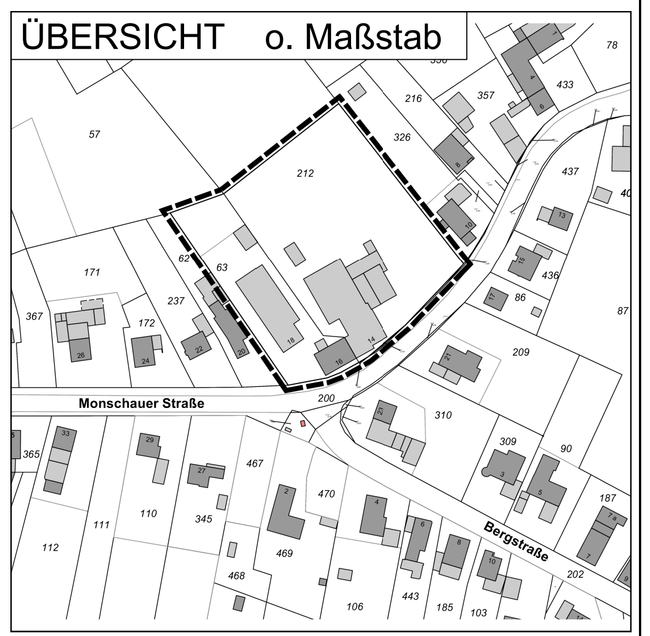
Folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, die sich an den Lebensraumansprüchen der unten genannten Arten orientieren, sind durchzuführen, wenn im rückwärtigen Bereich des Schützenhofes in Folge einer baulichen Entwicklung eine Entnahme von Obstbäumen der Obstwiese oder sonstigen Gehölzen vorgenommen wird, ohne dass vorab durch eine Brutvogelkartierung ein Negativnachweis der Arten Bluthänfling, Kleinspecht, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Star erfolgt ist:

- ***Neuanlage einer Hochstamm-Obstwiese auf einer Fläche mit einer Mindestgröße von 2.000 qm und mindestens 10 Hochstamm-Obstbäumen. Zu bevorzugen ist eine Anlage im direkten Umfeld, z.B. auf dem verbleibenden Flurstück 212. Die dauerhafte Pflege der Obstbäume ist sicherzustellen.***
- ***Pflanzung einer das neue Grundstück umlaufenden Hecke mit Arten wie Weißdorn, Schlehe und/oder Liguster bzw. Rotbuche, zu pflegen auf einer Mindestbreite von 0,5 m und einer Mindesthöhe von 1,5 Meter.***
- ***Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Feldsperling, Kleinspecht und Star.***

Details sind in einem gezielten Maßnahmenkonzept zu konkretisieren. Die Maßnahmen sind nur notwendig, wenn im Rahmen der konkreten Objektplanung keine Untersuchung vorgelegt wird, in der nachgewiesen wird, dass die genannten Arten nicht im Bebauungsplangebiet vorkommen.

*Änderungen / Ergänzungen im Textteil nach der öffentlichen Auslegung sind **fett** und **kursiv** dargestellt*

ÜBERSICHT o. Maßstab



Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss
Der Bau-, Planungs-, Denkmal- und Umweltausschuss der Stadt Nideggen hat gemäß § 2 (1) BauGB am *02.10.2018* die Aufstellung des Bebauungsplanes Nideggen S 16 im Ortsteil Schmidt im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Nideggen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

2. Offenlage
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am __.__.____ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die Offenlage benachrichtigt.

Nideggen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nideggen hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB, in seiner Sitzung am __.__.____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nideggen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

4. Ausfertigung
Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Text wird hiermit ausgefertigt.

Nideggen, den __.__.____

.....
Bürgermeister..

5. Bekanntmachung
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ ist der Bebauungsplan „Nideggen S 16" in Kraft getreten.

Nideggen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – **Landesbauordnung 2018** -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, BGBl. I S. 94.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. 12. 2008 (BGBl. I 2986).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

STADT NIDEGGEN

Bebauungsplan "Nideggen S 16"
im Ortsteil Schmidt

Gemarkung Schmidt Flur 16

M. 1 : 500