

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Nideggen S 16“

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 Gemäß § 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 und Stellplätze **und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen)** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5. **Verkehrstechnische Erschließung und sonstige Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind durch die vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Eventuell erforderliche Ergänzungen der Infrastruktur sind von den Betreibern herzustellen.

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.

6. **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 2 und in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Hinweis:

- Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
- Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungs-klassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hin-gewiesen. Dies betrifft hier insbesondere die Planung und Bemessung.

7. **Hinweise**

7.1 **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.

7.2 **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.

7.3 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.

Nideggen, September 2019

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