
Stadt Nideggen

Bebauungsplan Nr. S14.1 „Schöne Aussicht“ in Schmidt

Textliche Festsetzungen

Stand: 16.03.2022 (Vorentwurf)

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. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

3.1 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 Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.2 Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

- 4.3 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke nur unter folgender Voraussetzung zulässig:
- 4.3.1 Straßenseitig muss für Garagen vor dem Garagentor ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie hin eingehalten werden.
- 4.4 Im rückwärtigen Bereich dürfen Garagen die Tiefe der überbaubaren Fläche um maximal 5,0 m überschreiten.
- 4.5 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 m³ betragen. Die überbaute Grundstücksfläche darf insgesamt maximal 30 m² betragen. Bei mehreren Wohneinheiten pro Grundstück ist ein Zuschlag von 15 m³ bzw. 7,55 m² pro Wohneinheit zulässig.
- 5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Wintergärten unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- 5.2.1 Die Außenhaut besteht im Wesentlichen (mehr als 50%) aus durchsichtigen Baustoffen.
- 5.2.2 Es besteht ein unmittelbarer Anschluss an das Wohnhaus und eine unmittelbare Zutrittsmöglichkeit vom Wohnhaus aus.
- 5.2.3 Der Wintergarten darf die überbaubare Grundstücksfläche maximal um 4 m überschreiten.
- 5.2.4 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. Wasserdichte oder 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 wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

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 Artenliste 1 in einem Raster von 1,50m x 1,50m ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser.

6.3 Pflanzliste:

Artenliste 1

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

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 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 glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1.3 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 Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die vordere Ansichtfläche 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 m² zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. 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: StädteRegion 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 Quellmulden 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.

D) HINWEISE

1. 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.

2. 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.

3. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen 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, Zehnthofstraße 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.

4. 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 m² Wohnfläche und zwei Stellplätze pro Wohneinheit ab einer Größe von 60 m² 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.

5. Eisenerzabbau im 19. Jahrhundert

Im Gebiet südlich des Plangebiets wurde im 19. Jahrhundert Eisenerz abgebaut. Der Stadt Nideggen liegen zu möglichen Beeinträchtigungen durch den früheren Eisenerzabbau keine Informationen vor. Weitergehende Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholt.

6. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans S14.1 wurden Kampfmittelräumarbeiten 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 Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7. Rodung von Vegetation

Eine Rodung der randlich stockenden Baumhecke im Süden des Plangebiets ist lediglich zwischen Oktober und Ende Februar zulässig. Die unter Teil A, Punkt 5 beschriebenen Festsetzungen sind dabei zu beachten.

8. Hinweis auf Nutzung von vogelfreundlichem Glas

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