

# **Stadt Nideggen:**

## **Bebauungsplan N10**

### **2. Änderung**

#### **Textliche Festsetzungen**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

#### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der z.Zt. geltenden Fassung

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), in der z.Zt. geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der z.Zt. geltenden Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der z.Zt. geltenden Fassung

## **Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **- Planungsrechtliche Festsetzungen** **(gem. BauGB)**

1. Für die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:
  - 1.1 Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA):  
gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:  
Die gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.  
Gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) Bordellbetriebe und deren Unterarten (als Unterarten der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
  - 1.2 Geltungsbereich Dorfgebiet (MD):  
gemäß § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:  
Die gemäß § 5, Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) und Nr. 9 (Tankstellen) sowie die nach § 5, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.  
Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO werden innerhalb des Dorfgebietes (MD) Bordellbetriebe und deren Unterarten (als Unterarten der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
2. Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB sind auf den WA-Flächen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
3. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise für die einzelnen Baugebietsteile sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
4. Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).
- 5.1 Max. Firsthöhe über Geländeoberfläche bei eingeschossiger Bauweise 9,00 m.  
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauONW gilt die Höhe O.K. fertig ausgebauter Straße vor Gebäudemitte.  
Geländeänderungen zwischen Straße und vorderer Bauflucht sind - in Verbindung mit den Vorschriften der BauONW - zulässig.

- 5.2 In dem mit „WA\*\*“ in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Teilbereich gelten folgende, von Ziffer 5.1 abweichende bzw. ergänzende Festsetzungen:
- Max. Firsthöhe über der festgelegten Geländeoberfläche: 8,00 m.
  - Vorgeschriebene Firstrichtung: traufständig zur Straße.
  - Auf der straßenabgewandten (= östlichen) Gebäudeseite darf in der Giebelansicht (= von Süden oder Norden) durch das Gebäude und dessen Dach nicht mehr Fläche verdeckt werden als durch ein Gebäude gleicher Gebäudetiefe mit einem beidseits gleich geneigten Satteldach von 30° Dachneigung und Ausnutzung der maximal zulässigen Firsthöhe (Prinzip-Skizze: siehe Anlage).
  - Die Wuchshöhe von Bepflanzungen darf die festgesetzte max. Firsthöhe nicht überschreiten.
  - Keine Ausnahmen und Befreiungen von den vorstehenden Festsetzungen zulässig.
6. Festsetzung zu § 23, Abs. 5 BauNVO:  
Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Grundstück und Hauseinheit nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
Der umbaute Raum darf insgesamt 50 m<sup>3</sup> betragen. Die überbaute Grundstücksfläche darf insgesamt max. 20 m<sup>2</sup> betragen. Bei mehreren Wohneinheiten pro Grundstück ist ein Zuschlag von 10 m<sup>3</sup> bzw. 5 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zulässig.  
Grundstücke ohne überbaubare Fläche müssen mind. 500 m<sup>2</sup> groß sein.  
Diese Größenbeschränkungen gelten außer für Garagen auch für bauliche Anlagen nach § 23, Abs. 5 BauNVO, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. 7,5 m<sup>2</sup> Abstellhäuschen).  
Nebenanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO sind zulässig.  
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt (z.B. § 6 BauONW).
7. Festsetzungen nach § 31, Abs. 1 BauGB  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Wintergärten unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
Die Außenhaut besteht im wesentlichen (mehr als 50 %) aus durchsichtigen Baustoffen.  
Es besteht ein unmittelbarer Anschluss an das Wohnhaus und eine unmittelbare Zutrittsmöglichkeit vom Wohnhaus aus.  
Der Wintergarten darf die überbaubare Grundstücksfläche max. um 4 m überschreiten. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße hin ist nicht zulässig.  
§ 23, Abs. 3 BauNVO (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß) bleibt unberührt.
8. Garagen gem. § 12, Abs. 6 BauNVO  
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgender Voraussetzung zulässig:  
Straßenseitig muss für Garagen vor dem Garagentor ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden.  
Garagen dürfen die rückwärtige, der Straße abgewandte Baugrenze um max. 5 m überschreiten, wobei § 51, Abs. 7 BauONW und die sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten sind.

- **Gestalterische Festsetzungen**  
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9, Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauONW)

- I. Geeignetes Dach zwingend vorgeschrieben, Dachneigung mindestens 17°; ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen.

**Kennzeichnungen und Hinweise**

- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.
- Am Anbindungspunkt der Planstraße an die Kreisstraße K 32 / „Rather Straße“ sind ausreichende Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen, wie Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten (gemäß den Richtlinien „RAS-K-1“). Die Darstellung in der Planzeichnung entspricht der Anfahrtsicht bei einer zulässigen Geschwindigkeit auf der übergeordneten Straße von (max.) 50 km/h. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist im Rahmen der weiterführenden Planungen ggf. eine Reduzierung der Sichtfelder möglich.

Stand: Dez. 2006

My\..N10 2.Änd(...)\TF N10 2.Änd