
TEXTFESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

**"Auf dem Teich", 7. Änderung,
Ortsgemeinde Nickenich**



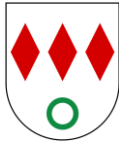
Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

August 2019



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 Abs. 2 BauNVO)	4
1.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	4



1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 Unzulässigkeiten von Nutzungen (§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO) sind ebenfalls unzulässig.

Die in Gewerbegebieten zulässigen Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Anlagen für die Außenwerbung sowie sonstige bauliche Anlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie Anlagen der Außenwerbung sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,8.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 1,6.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe: max. 11,00 m.

Die Gebäudehöhe wird als *Oberkante der Dachkonstruktion* definiert.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante Fertigausbau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche lotrecht in Gebäudemitte.



Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planurkunde zum Erhalt ausgewiesenen Böschungsflächen sind in Ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang adäquat zu ersetzen. Bauliche Anlagen oder sonstige Befestigungen innerhalb der Grünflächen sind unzulässig.

Nickenich, den.....

.....
(Detlev Leersch, Ortsbürgermeister)