

STADT NIEDERKASSEL

STADTTTEIL RHEIDT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 Rh , Teilplan C

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

I GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird gem. § 9 (7) BauGB folgendermaßen begrenzt:

nördlich:	An der Enggasse
östlich:	Teilabschnitt Oberstraße, Teilabschnitt Römerstraße
südlich:	Römerstraße
westlich:	Teilabschnitt Bonner Straße, zwischen Enggasse und Römerstraße

Ausgenommen sind die nachfolgend genannten Flurstücke:

Gemarkung Rheidt, Flur 11

Flurstücksnummern 253, 254, 255, 256, 257, 258, 262, 263, 264, 265, 266, 267

In der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch festgelegt.

II VERANLASSUNG

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 05.05.1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Rh gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

III GEGENWÄRTIGER ZUSTAND UND PLANUNGSZIEL

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine überwiegend II-geschossige Randbebauung in offener Bauweise und durch eine große zusammenhängende unbebaute Fläche innerhalb des Gebietes, welche zur Zeit von den Eigentümern als private Wohn- bzw. Nutzgärten genutzt werden.

Das Planungsziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs und die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

IV PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB

1.1 Reine Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung auf den umliegenden Grundstücken. Die in den WR-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen werden wegen des erhöhten Störungsgrades, der knapp dimensionierten Verkehrsflächen und wegen der relativ schlechten Erreichbarkeit innerhalb des Bereichs ausgeschlossen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich Oberstraße und entlang eines Teilstückes Römerstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen um die Ansiedlung von zur Versorgung dienenden Einrichtungen zu ermöglichen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen des erhöhten Störungsgrades bzw. aus städtebaulich funktionaler Sicht ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 (1) 1 und 2 BauGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3. BauNVO

Bei der Festsetzung der max. II-geschossigen Bebauung wird der umliegende bauliche Bestand zugrunde gelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4. BauNVO

Aus stadtgestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung wird im Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese orientiert sich am Bestand.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Da aus städtebaulich-funktioneller Sicht eine übermäßige Wohndichte in diesem Bereich nicht beabsichtigt ist, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

4. Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

In den Wohngebieten soll eine lockere Wohnbebauung ermöglicht werden durch den Ausschluß von Garagen, überdachter Stellplätze und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der seitlichen Abstandsflächen. Außerdem soll durch diese Festsetzungen die Beschränkung der Wohneinheiten mit reguliert werden.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die Römerstraße und die Bonnerstraße sollen als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgebaut werden.

Zur Erschließung des Blockinnenbereichs soll die Planstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße im Mischungsprinzip erstellt werden.

Zudem wird die Verkehrsverbindung Bonner Straße zur Oberstraße über die Enggasse planungsrechtlich gesichert. Dabei sollte eine Modernisierung bzw. Nutzungsänderung des Anwesens auf dem Flurstück Nr. 21 (Oberstraße 138) auf künftig möglich sein, so daß bei Abbruch der Baulichkeit die Festsetzungen Berücksichtigung finden.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da die Umsetzung des Bebauungsplanes einen ökologischen Eingriff in die Natur beinhaltet und eine Beeinträchtigung des bestehenden Naturhaushaltes bedeutet, werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

Diese ökologische Anreicherung durch die Anpflanzung bestimmter bodenständigen Gehölzen entsprechend der potentiellen Vegetation sollen einen Ausgleich für den Verlust der bestehenden natürlichen Gegebenheiten herbeiführen.

Die Anpflanzungen sind ein unverzichtbarer Bestandteil der Bebauungskonzeption. Ohne diese Ausgleichsmaßnahmen ist eine Bebauung des Plangebietes bei einer gerechten Abwägung nicht möglich. Die Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen erst die Bebauung.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 (1) BauO NW

1. Dachformen

Die festgesetzten Dachneigungen und Firsthöhen sind aus der Gestaltform der bestehenden Bebauung abgeleitet. Gleichwohl soll innerhalb der Neubebauung ein Dachausbau so weit möglich, durchführbar sein. Zu diesem Zwecke sind Dachgauben und Drempele in den festgesetzten Grenzen der maximalen Firsthöhe zulässig.

2. Einfriedungen

Es sind freiwachsende Hecken als Einfriedungen vorgesehen, die den Charakter einer landschaftlich eingegrünten Bebauung unterstützen.

Die Hecken dienen gleichzeitig als zusätzlicher Ausgleich für die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes herbeigeführte Beeinträchtigung der bestehenden natürlichen Struktur.

Juni 1994

Ta