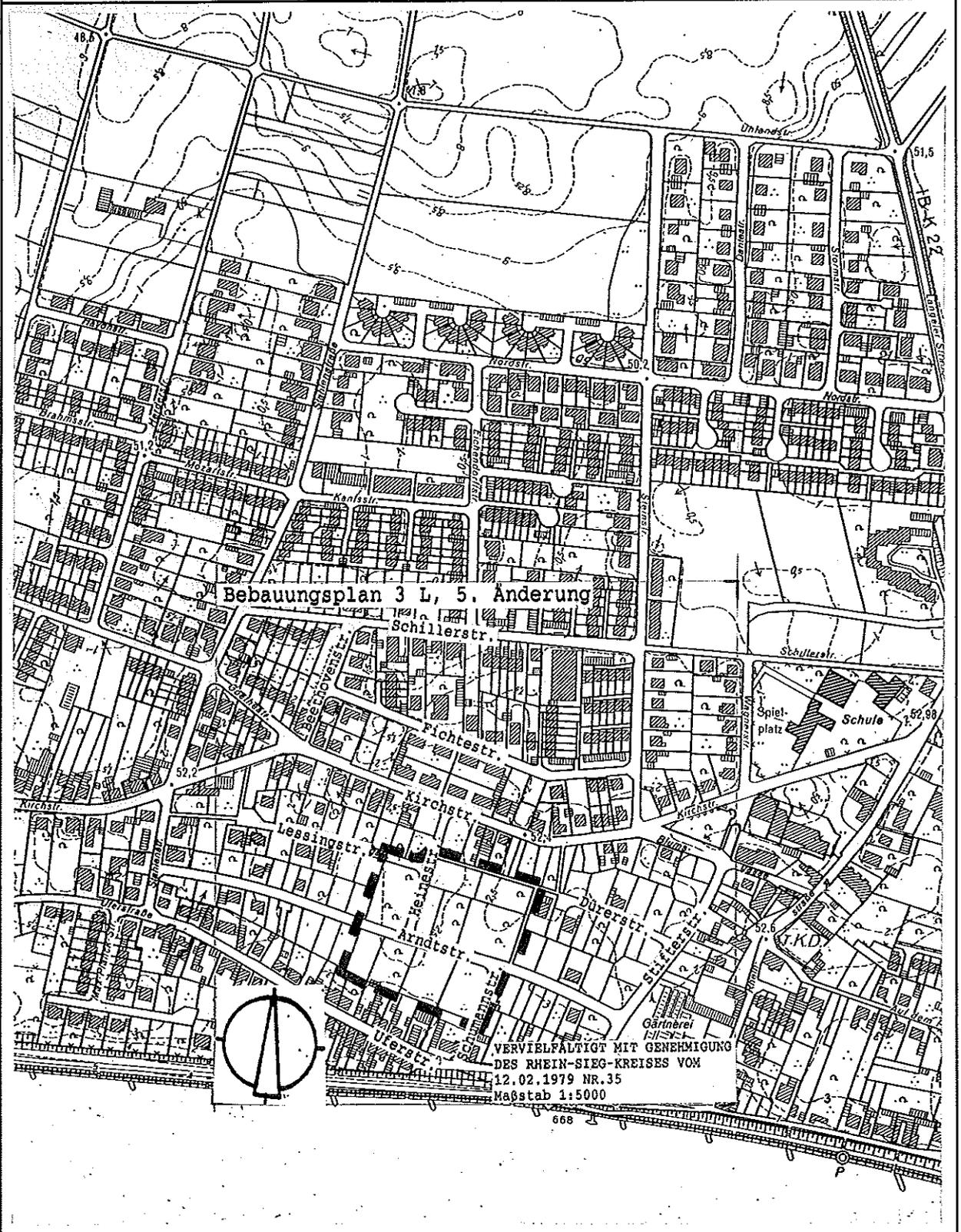


ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 3 L, 5. Änderung

Bereich: Heinestraße und Arndtstraße im Stadtteil
Lülsdorf



Maßstab 1 : 5 000



**STADT
NIEDERKASSEL
DER STADTDIREKTOR**

Stadt Niederkassel

Stand: 19.04.1993

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 L 5. ÄNDERUNG

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

I. GELTUNGSBEREICH

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

- IM NORDEN : Nordgrenze der Parzelle 3258 der Flur 19, Gemarkung Lülisdorf und Teil der Nordgrenze der Parzelle 3302 (Lessingstraße) der Flur 19, Gemarkung Lülisdorf
- IM OSTEN : Ostgrenze der Parzelle 3257 der Flur 19, Gemarkung Lülisdorf und Ostgrenze der Parzelle 3187 (Schumannstraße) der Flur 19, Gemarkung Lülisdorf
- IM SÜDEN : Südgrenze der Parzellen 3257, 3536, 3164 und 3163 der Flur 19, Gemarkung Lülisdorf
- IM WESTEN : Westgrenze der Parzellen 3228 und 3163 der Flur 19, Gemarkung Lülisdorf

II. VERANLASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 3 L ist seit dem 09.06.1969 rechtskräftig. Der Aufstellungsbeschluß zur 5. Änderung gem. § 2 (4) BauGB erfolgte durch den Rat der Stadt Niederkassel am 15.06.1989.

Der zur Zeit geltende Bebauungsplan 3 L setzt für den Änderungsbereich eine max. dreigeschossige Bauweise (WR) mit einer Dachneigung von 0 - 15° ohne Drempe! fest.

Außerdem ist im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ein Garagenhof für 24 Autos geplant.

Im Zuge der Realisierung sind Widerstände in Bezug auf die Geschossigkeit und dem Garagen aufgetreten, die Änderungen im Plan wie in den textlichen Festsetzungen erforderlich machen.

...

III. INHALT DER FÜNFTEN ÄNDERUNG

1. Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von drei auf zwei Geschosse;
2. Wegfall des Garagenhofes im Norden des Plangebietes an der Heinestraße;
3. Erweiterung der Ausbaubreite der Heinestraße und Einstufung als verkehrsberuhigte Zone;
4. Änderung der Bauweise an der Heinestraße und südlich von der Arndtstraße von offene Bauweise in geschlossene Bauweise;
5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude;
6. Planung der Verkehrsfläche (Planstraße A) im nord-östlichen Teil des Plangebietes;
7. Neuabgrenzung der öffentlichen Grünfläche.

IV. GEGENWÄRTIGER ZUSTAND UND PLANUNGSZIEL

Gegenwärtige Nutzung sind überwiegend Kleingärten und in geringem Umfang Ertragslandwirtschaft. Auf der Parzelle entlang der Schumannstraße steht ein Einfamilienhaus.

Planungsziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches.

Die im Bebauungsplan festgelegten Geschößzahlen orientieren sich an der vorhandenen Bauweise mit geneigten Dächern, die als ortstypisch anzusehen ist und deshalb fortgeführt werden soll.

V. PLANINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der zur Zeit geltende Bebauungsplan Nr. 3 L setzt für den Änderungsbereich reines Wohngebiet (WR) fest, welche weiterhin bestehen bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der bestehenden Bebauung sowohl innerhalb wie angrenzend außerhalb des Plangebietes. Die zukünftige Bebauung soll sich der umliegenden Bebauung anpassen.

3. Bauweise

Im Westen des Änderungsgebietes entlang der Heinestraße und südlich von der Arndtstraße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, damit die platzartige Aufweitung der Heinestraße zwischen Lessingstraße und Arndtstraße baulich gefaßt wird.

In diesem Bereich, in dem eine besondere städtebauliche Zielsetzung für eine bestimmte Platz- und Raumgestaltung besteht, werden Baulinien festgesetzt.

Ausnahmsweise können im o. g. Bereich auch Hausgruppen in Form von offener Bauweise zugelassen werden.

Für die übrigen Bereiche des Änderungsgebietes wird die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Größenbeschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird damit begründet, daß die zusammenhängende Gartenlandschaft vor einer übermäßigen Bebauung geschützt werden soll.

Garagen sind uneingeschränkt innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind sie nur im Bereich der seitlichen Abstandsflächen zulässig, also bis zur hinteren Baugrenze.

Die Festsetzung wird begründet mit dem Schutz der rückwärtigen Freiflächen vor Schall- und Luftimmissionen.

Mit der Einschränkung der Vorgartenbefestigung auf die notwendigen Garagenzufahrten und jeweils einen Stellplatz je Hausgrundstück soll eine übermäßige Versiegelung des Bodens vermieden und der Charakter der Gartenlandschaft auch zum öffentlichen Straßenraum hin betont werden.

Der Mindestabstand von 5,0 m der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie soll einerseits zweiten Stellplatz ermöglichen und zum anderen verhindern, daß ein Fahrzeug auf der Fahrbahn stehen muß, während das Tor bedient wird. Darüber hinaus soll aus gestalterischen Gründen der Straßenraum nicht von Nebenanlagen dominiert werden.

Der seitliche Abstand der Garagenaußenwand von mindestens 1,0 m zu der angrenzenden Verkehrsfläche ist dadurch begründet, daß zwischen der befestigten Verkehrsfläche und der geschlossenen Wand der Garage eine Freifläche für die private Bepflanzung bzw. Gestaltung ermöglicht wird.

6. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen in den Abmessungen entsprechend ihrer abgestuften zukünftigen Bedeutung fest. Entsprechend der Darstellung im Plan ist nach konventionell ausgebauten Verkehrsflächen und nach Mischflächen zu unterscheiden. Die Abgrenzung dieser Flächen ist dem Ausbau entsprechend anzupassen. Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege, Straßenbegleitgrün) ist keine Festsetzung, sondern soll den künftigen Bedürfnissen angepaßt werden.

Die Heinestraße soll als Mischfläche, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, ausgebaut werden.

Um diesen Bereich vor nicht wohnspezifischer Nutzung und vor möglichem Durchgangsverkehr zu schützen, ist die Verkehrsfläche verkehrsberuhigt zu gestalten.

Die Breite der Arndtstraße wird vom vorhandenen Bebauungsplan 3 L übernommen.

Die Planstraße (a) im östlichen Teil des Plangebietes soll als Mischfläche, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, ausgebaut werden.

Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt erforderlich.

6. Fläche mit Pflanzbindung

Aus Stadtklimagründen und zur Wohnumfeldverbesserung wird auf den Parzellen Nr. 3224 und 3221 entlang der Ostgrenze auch auf den Parzellen Nr. 3163, 3164, 3536 entlang der Südgrenze Fläche für einheimische Laubgehölze festgesetzt.

Zum Ausgleich des ökologischen Eingriffes durch die geplanten Verkehrsflächen ist ein ökologischer Fachbeitrag erstellt worden, der Aussagen über vorgesehene Maßnahmen beschreibt und Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

7. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse werden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu hoch aus der umgebenden Oberkante Gelände herausragen. Damit soll ein städtebaulich-gestalterisch befriedigender Straßenraum entstehen und nachbarschaftliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Um den Charakter überwiegend bestehenden Ein-Zweifamilienhausgebietes weiterhin zu wahren, erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude.

Ziel der Planung ist es, eine zu hohe Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, so daß auch mit einem verminderten Verkehrsaufkommen gerechnet werden kann, welches durch den verkehrsberuhigten Ausbau der künftigen Erschließungsstraßen Berücksichtigung findet.

Städtebauliche Absicht ist es, eine Mehrfamilienhausbebauung im Ortszentrum Lülsdorf (Bereich Ludwigsplatz) entstehen zu lassen.

9. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen, wobei der Bebauungsplan in Abschnitten realisiert werden kann.

Maßnahmen gemäß § 176 BauGB sind nicht vorgesehen, wohl aber gem. § 178 BauGB.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan nimmt weitgehend auf die vorhandene Parzellenstruktur Rücksicht, um möglichst eine freiwillige Bodenordnung zu erreichen.

Der Ausbau und die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes verlangt die Abtretung privater Flächen an die Stadt.

Maßnahmen der Bodenordnung werden, sofern eine Umlegung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt, von der Stadt angeordnet gem. §§ 45 - 122 BauGB.

11. Grünflächen

Bei der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz/-bereich vorzusehen.

Die Grünfläche soll über eine Breite von mindestens 3 m rundum bepflanzt werden, und zwar mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern.

VI. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäude

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Bindungen beziehen sich auf die städtebaulich wichtige Gliederung durch die Zahl der Geschosse und die max. Höhe des Firstes. Es sollen damit nachteilige Gestaltungseinflüsse weitgehend verhütet werden.

2. Dächer

Für das Plangebiet wird ausschließlich das geneigte Dach festgesetzt. Das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in Niederkassel wird durch das Satteldach geprägt und soll deshalb auch bei den Neubauten übernommen werden. Die Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen und Dachformen sollen ein Angleichen anvorhandene Bausubstanz ermöglichen und Härtefälle vermeiden helfen.

Dies gilt insbesondere für Doppelhäuser und Hausgruppen, bei denen außerdem noch die Eindeckungsmaterialien in Farbe und Beschaffenheit aufeinander abzustimmen sind, denn hier handelt es sich um städtebauliche Einheiten, die besonders anfällig sind für eine negative Gesamtgestaltung.

Die Einschränkungen bezüglich der Dachaufbauten, Einschnitte und Gauen werden dadurch begründet, die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbaren Abschluß des Gebäudes zu gestalten und nicht allzustarke Eingriffe die Proportionen nachteilig zu beeinflussen.

Die Firstrichtungen und damit auch die Trauflinien prägen in besonderer Weise die Gestaltung des Straßenraumes. Die Festsetzungen im Plan werden daher gezielt für die räumliche Wirkung und Gliederung angewendet.

3. Einfriedigungen

Die Einschränkungen für Einfriedigungen sollen verhindern, daß die Vorgärten, besonders bei schmalen Grundstücken, als optisch zusammenhängende Grünfläche nicht mehr erlebbar wird. Gleichwohl wird dem berechtigten Interesse der Anwohner nach dem Schutz ihrer Privatsphäre Rechnung getragen.

4. Allgemeine Festsetzungen

Technologischer Fortschritt bei der Energiegewinnung durch Solarenergie verringert sowohl die Immissionen der einzelnen Haushalte wie auch der Kraftwerke. Soweit sie nicht verunstaltet wirken, sollen Solaranlagen deshalb zulässig sein.

Mülltonnen, welche nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, haben eine negative Auswirkung auf die Gestaltung des Straßenraums. Sie müssen durch geeignete Maßnahmen, d. h. durch einen zurückhaltenden Sichtschutz abgeschirmt werden.



**STADT
NIEDERKASSEL
DER STADTDIREKTOR**

Stadt Niederkassel

Stand 22.06.1993

ERSTE ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 3 L, 5. Änderung

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

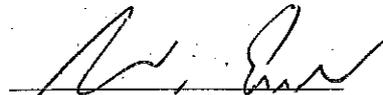
Ziffer II. (Veranlassung) wird wie durch folgenden Absatz ergänzt:

"Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnbedarf der Bevölkerung im Sinne des neu gefaßten § 2 Abs. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes."

Stadt Niederkassel

Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) durch Beschluß des Rates vom 15.06.1989 aufgestellt worden.

Niederkassel, den 09.09.93


Bürgermeister




Ratsmitglied

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom 19.07.1993 bis 20.08.1993 einschließlich mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Niederkassel, den 09.09.93


Stadtdirektor

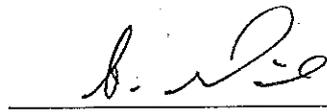


Dieser Plan ist gem. § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom Rat am 23.09.1993 als Satzung beschlossen worden, die Begründung hat mit vorgelegen.

Niederkassel, den 18.10.93


Bürgermeister




Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) beim Regierungspräsidenten angezeigt worden. Mit Verfügung vom _____ wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Köln, den _____

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

(Siegel)

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) ist am _____ erfolgt.

Niederkassel, den _____

Bürgermeister

(Siegel)

Ratsmitglied