



STADT NIEDERKASSEL

STADTTEIL UCKENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 U 1. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 24 Jahressteuergesetz (JStG) 1997 (BGBl. I S. 2049)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG). In der der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund es Art 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des 6. Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze vom 1. November 1996 (BGBl. I vom 07.11.1996, S. 1626).
- Baunutzungsverordnung (BauN VO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV NW S. 220), geändert durch Verordnung vom 11.05.1993 (GV NW S. 294)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 S. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet "Golfclub"

- 1.1.1 Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Betrieben und Anlagen die im Zusammenhang mit der Betreibung der Golfplatzanlage und des Golfclubs stehen und dem Golfsport dienen.

1.1.2 Zulässig ist

- eine untergeordnete Verkaufseinrichtung (Laden) für Golfausrüstung

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- eine Schank- und Speisewirtschaft
- ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes

Bei der ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen müssen die einzelnen Nutzungen aufeinanderbezogen sein und in einem funktionellen Zusammenhang stehen.

1.1.4 In dem, im Plan mit SO 1 bezeichneten Bereich sind neben den vorgenannten Anlagen und Einrichtungen im Erdgeschoß Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig (§13 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Höchstwerte und beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) 4., (3) BauGB und § 12, § 14 BauNVO

- 3.1 Garagen und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.3 Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Stellplätze sind untergeordnete Nebenanlagen mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von $.75.m^2$ zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 (2) BauGB

Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen der mittleren NN-Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzung und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Sie darf an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0.0 m und 0,36 m betragen.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1), 25 a

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Strauchgruppen aus standorttypischen, heimischen Arten anzulegen.

Zu verwendene Arten:

Sträucher: Pflanzabstand 1 x 2 m, Pflanzgröße 2 x v, 40-80 cm

Corllus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Vuburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa cniana	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20 BauGB

Auf dem im Bebauungsplan mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Wieseneinsaat vorzunehmen. Die Wiese ist extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Je vollendete 100 m² Wiese ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum heimischer Sorten wie Kirschen, Pflaume, Birme, Walnuß, Apfel in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Bei Jungbäumen ist mindestens eine Baumscheibe mit einem Durchmesser von 1.50 m durch Entfernen des Kraut- und Grasbewuchses oder durch Mulchen offenzuhalten.

Bis zum 10. Standjahr ist jährlich ein Erziehungsschnitt, danach alle drei bis fünf Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Absterbende Bäume sind zu erhalten.

Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist ganz zu verzichten.

Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche
gem. § 9(1) 11 BauGB

Die Ausfahrt von der Fläche für Stellplätze auf die Straße Eschmarer Weg ist nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

1 Müllgefäße sind so anzuordnen, daß sie von den nachbarlichen Grundstücken bzw. nachbarlichen Wohnbebauung nicht sichtbar sind. Hinweis: Die diesbezügliche Errichtung von baulichen Anlagen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Niederkassel (§ 9 (1), b) DSchG).

Hinweise:

Die mit "D" gekennzeichnete bauliche Anlage ist Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.12.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992)

Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Zündorf sind zu beachten.

Bei der Realisierung von Vorhaben ist desweiteren zu beachten: Landeswassergesetz NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 09. Juni 1989 (GV NW S. 384) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1993 (GV NW S. 987), nochmals geändert GV NW 1995 Nr. 30 S. 248 ff.

Niederkassel, den 20.03.97

A.A. 