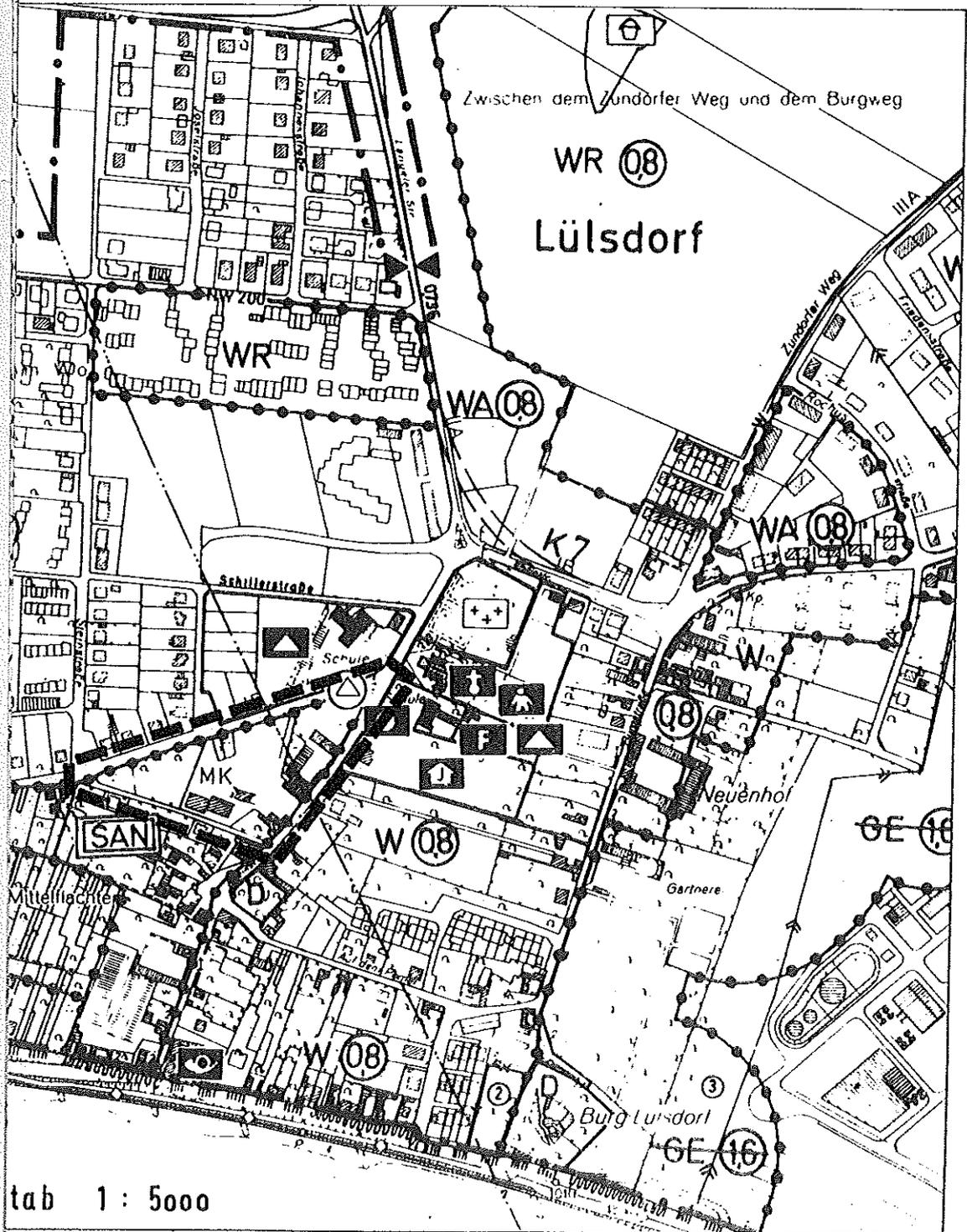


31, 1. A. 100

Zu diesem Plan gehört ein Textteil !



T E X T

zum Bebauungsplan 3 L (Lülsdorf) der STADT NIEDERKASSEL,

1. förmliche Änderung

Diese textliche Ergänzung enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW.

I. NUTZUNG

1. Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO.
2. Die nach § 7 BauNVO (3) I mögliche Ausnahme (Tankstellen) ist ausgeschlossen.
3. Entsprechend § 7 BauNVO (4) I wird festgesetzt, daß oberhalb des 2. Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sind.
4. Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage) erhöht werden soweit durch die Erhöhung der Geschoßfläche das Stadtbild (insbesondere durch die Höhenentwicklung der Gebäude) nicht gestört wird und nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Fläche einer unterirdischen Garage ist nach den Außenmaßen zu ermitteln, außergewöhnliche Konstruktionsteile (z.B. bedingt durch schlechte Gründungsverhältnisse oder besondere Grundwasserverhältnisse) bleiben außer Betracht.

Außenrampen sind auf die Flächen nicht anzurechnen.

II. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNG FÜR DIE ZULÄSSIGKEIT BAULICHER ODER SONSTIGER ANLAGEN.

Bauliche und nichtbauliche Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Bauordnung zulässig sind, können im Einzelfall ausgeschlossen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen (§ 15 BauNVO). Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Das gleiche gilt für die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Text zum Bebauungsplan 3 L (Lülsdorf) der STADT NIEDERKASSEL
1. förmliche Änderung

III. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1. Die Stellung der Baukörper zu den Verkehrsflächen ist verbindlich, die Anzahl der Baukörper und die in der Planunterlage dargestellten Parzellierungen sind nicht verbindlich.
2. Für die Baulinien und Baugrenzen ist ein generelles unterirdisches Überschreiten zulässig.
3. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,38 m i.M. (etwa 2 Stufen) über der jeweiligen Hinterkante des Gehsteiges bzw. über dem an die Gebäude grenzenden Niveau der Platzanlage liegen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn dies aus entwässerungstechnischen Gründen oder aufgrund besonderer Gründungsschwierigkeiten notwendig ist. Erdanschüttungen müssen zur Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf in einem großzügigen Böschungswinkel erfolgen und terrassenförmig angelegt werden.
4. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur zulässig, soweit sie dem Nutzungszwecke des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen; in Bezug auf den Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke nur soweit, wie diese Anlagen in der Planung geregelt sind.
5. Einzelgaragen oder Garagengruppen sind nur auf den Flurstücken Rheinstraße 3452 und Blumsgasse 3101 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; der Abstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,0 m betragen.
6. Aneinandergrenzende Garagen sind in Abstimmung mit dem Nachbarn so zu errichten, daß die Einfahrten der Garagen bündig liegen und die Gesimsoberkanten gleich hoch sind. Kellergaragen sind als Ausnahme zulässig.

Text zum Bebauungsplan 3 L (Lülsdorf) der STADT NIEDERKASSEL
1. förmliche Änderung

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachform, die Firstrichtung und die Dachneigung (45°) sind im Bebauungsplan zwingend festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung von der Dachneigung ist möglich, wenn mindestens eine Gebäudegruppe (Baublock) die gleiche Dachform wählt bzw. der Dachausbau aufeinander abgestimmt wird.

Eine Gebäudegruppe ist die jeweils durch Baulinien bzw. Baugrenzen umschriebene, überbaubare Fläche.

2. Drenpel (Kniestöcke) sind zulässig, jedoch muß innerhalb einer Gebäudegruppe die Drenpelhöhe einheitlich festgelegt werden, dies gilt insbesondere für die Gebäudegruppen mit Giebelstellung zu den Verkehrsflächen.

Die Drenpelhöhe darf von der Oberkante Dachgeschoßdecke bis Oberkante Fußpfette maximal 0,80 m betragen, sowohl bei freiliegenden Traufen (Außenseite einer Gebäudegruppe) als auch bei zusammenliegenden Traufen im Bereich gemeinsamer Grenzwände.

3. Für die Traufhöhen gelten folgende Festsetzungen:

- a) bei III-geschossiger Bauweise = 10,30 m,
 - b) bei IV-geschossiger Bauweise = 13,10 m.
- Die Höhenangaben sind festgelegt von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Traufe.

4. Dachausbauten (Dachgauben) sind zulässig. Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht über die Dachfläche hinausragen. Bei geneigten Dächern (Satteldächer - Pultdächer) sind Gauben bzw. Dacheinschnitte nur zulässig, wenn deren Abstände zur Giebelseite (Ortgänge) mindestens 1,50 m betragen und die Höhe der Gauben i. M. 1,50 m nicht überschreiten.

Text zum Bebauungsplan 3 L (Lülsdorf) der STADT NIEDERKASSEL
1. förmliche Änderung

5. Bei Doppel- und Reihenhäusern oder bei Gruppenbauten sind gleiche Dachformen und Dachneigungen zu wählen.
6. Dacheindeckung: Als Dacheindeckung sind Ton- und Betondachsteine, altfarben oder dunkelgrau; ebenfalls Schieferdeckungen, zulässig. Dachausbauten müssen das gleiche Material bzw. die gleiche Farbgebung wie die Hauptdachfläche aufweisen.
7. Die Dachfläche der Hauptgebäude kann über die Garage durchgezogen werden, wenn die gleiche Dachneigung beibehalten wird.
8. Bei den Gebäudegruppen mit Giebelstellung zur öffentlichen Verkehrsfläche und unterschiedlichen Geschosshöhen sind Versätze im Bereich der gemeinsamen Traufen unzulässig. (Siehe Systemskizze zur Blockbebauung auf dem Bebauungsplan).
9. Die Fassaden der Gebäude und Hausgruppen sollten ausschließlich aus „natürlichen“ Baustoffen wie z. B. Klinker, Naturstein oder Schiefer hergestellt werden, Eternit oder Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Innerhalb einer Gebäudegruppe soll kein Materialwechsel vorgenommen werden, wobei z. B. bei einer Verklinkerung eine unterschiedliche, aufeinander abgestimmte Farbgebung möglich ist.
10. In den Arkaden und Durchgängen sind Eingengungen unzulässig, Schaufenstervorsprünge, Vitrinen und Eingangsstufen dürfen nur außerhalb der Arkadengänge im Bereich der überbaubaren Flächen im Erdgeschoß vorgesehen werden.

Text zum Bebauungsplan 3 L (Lülsdorf) der STADT NIEDERKASSEL
1. förmliche Änderung

11. Sicht- und Wetterschutz: Balkon- und Loggienbrüstungen, sowie Hauseingänge und Kelleraußentreppen sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutzelementen nicht erforderlich wird. Sichtschutzwände in den Gärten, an den Terrassen der Reihenhäuser, der Hausgruppen und Doppelhäuser sind einheitlich in Material und Farbgebung herzustellen.
12. Warenautomaten: Freistehende Warenautomaten auf den öffentlichen Verkehrsflächen, den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder in den Vorgärten sind unzulässig.
Warenautomaten an Hauswänden sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

V. AUSSENANLAGEN UND GÄRTNERISCHE GESTALTUNG

1. Einfriedigungen: Die Grenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen und Grenzen benachbarter Grundstücke dürfen nur durch Rasenkantensteine abgegrenzt werden.
Bei privaten Grundstücksflächen, die im Bereich von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ liegen, müssen Einzäunungen oder Markierungen jeglicher Art entfallen.
Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereichs, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
An Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Text zum Bebauungsplan 3. L (Lülsdorf) der STADT NIEDERKASSEL
1. förmliche Änderung

Aufsätze auf Mauern oder Zäunen, welche die angegebenen Höhen oder Einfriedigungen überschreiten, sind nicht gestattet.

Ausgeschlossen sind geschlossene Einfriedigungen und Schilfrohrmatten.

2. Pflanzgebot: Der Bebauungsplan setzt auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 BBauG (1) Nr. 25 in Verbindung mit § 39 b (8) ein Pflanzgebot fest.

Das Pflanzgebot dient städtebaulichen Zielen und ist mit der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu realisieren. Die Anpflanzungen müssen spätestens zu dem Zeitpunkt der Schlußabnahme erfolgt sein.

Die Pflanzungen haben mit standortgebundenen Gewächsen zu erfolgen. Bäume haben zum Zeitpunkt der Anpflanzung eine Höhe von mindestens 1,50 m, Sträucher eine Höhe von mindestens 0,60 m. Ausgeschlossen ist eine Monokultur mit Nadelhölzern.

Die Art der Pflanzung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Planungsabteilung der Stadt abzustimmen.

V. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen können zugelassen werden.
2. Eine Bebauung innerhalb des Plangebietes ist erst möglich, wenn die im Baugebiet anfallenden Abwässer sofort an die Kanalisation angeschlossen werden.
3. Schutzbereich - Flughafen Köln - Bonn:
Der Bebauungsplan liegt im Schutzbereich des Flughafens Köln-Bonn, und zwar im Anflugsektor 0,7, ca. 6,5 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Da störende Einwirkungen durch den Flugverkehr möglich sind,

Text zum Bebauungsplan 3 L (Lilsdorf) der STADT NIEDERKASSEL
1. förmliche Änderung.

sollten bei der Errichtung von Wohnbauten wirksame Schutzmaßnahmen gegen den Luftschall getroffen werden.

Auf den Runderlaß des Innenministers - VC2 - 870.2 - vom 8. 11. 1973, Nr. 4.3.1 in Verbindung mit der Nr. 3.2 und mit der Vornorm DIN 18005, Blatt 1 - Schallschutz im Städtebau - vom 8. 11. 1971, sowie auf den § 11 Luftverkehrsgesetz vom 4. 11. 1968 (BGB I. S. 1113) und § 9 - Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. 3. 1971 (BGB I. S. 282) wird hingewiesen.