

Der Text enthält gewalttätige Festsetzungen baulicher Anlagen gem. § 81 (1) BauONW vom 20. Juni 1989 (GV. NW. S. 432).
Weiterer Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sep-tember 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert am 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig, mit Aus-nahme von Tankstellen, die nicht zulässig sind.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.2.1 In dem gem. § 1 (4) 2. BauNVO als GE 1 gegliederten Teil des Baugebiets sind die nachfolgend aufgeführten Be-triebsarten nicht zulässig: Abstandsklasse I bis VII der Abstandsliste des Abstandserlasses/RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90). Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Be-triebsarten des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Be-trieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE 1 ge-gliederten Teil des Baugebietes zulässig sind.

In dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die unter § 8 (3) 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen all-gemein zulässig.

1.2.2 In dem gem. § 1 (4) 2. BauNVO als GE 2 gegliederten Teil des Baugebiets sind die nachfolgend aufgeführten Be-triebsarten nicht zulässig: Abstandsklasse I bis VI der Ab-standsliste des Abstandserlasses/RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90). Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Be-triebsarten des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Be-trieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE 2 ge-gliederten Teil des Baugebietes zulässig sind.

In dem als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die unter § 8 (3) 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen allge-mein zulässig.

1.2.3 In dem gem. § 1 (4) 2. BauNVO als GE 3 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Be-triebsarten nicht zulässig: Abstandsklasse I bis V der Ab-standsliste des Abstandserlasses/RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90). Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GE 3 gegliederten Teil des Baugebietes auch Be-triebsarten des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Be-trieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE 3 ge-gliederten Teil des Baugebietes zulässig sind.

In dem als GE 3 gegliederten Teil des Baugebietes sind die unter § 8 (3) 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen allge-mein zulässig.

1.2.4 Die Abstandsliste 1990 als Anhang zum unter 1.2.1, 1.2.2 und 1.2.3 genannten RdErl. ist Bestandteil der Textfest-setzungen.

1.2.5 Im Gewerbegebiet GE 4 sind ausnahmsweise Bau-, Kleinwerker- und Gartenmärkte zulässig. In diesen Handelsbetrieben dürfen solche Waren verkauft werden, die in der entspre-chenden Liste der Sortimentsabgrenzung aufgeführt sind.

Die Listen der Abgrenzung des Sortiments für einen Bau- und Kleinwerkermarkt sowie für ein Gartencenter (Garten-markt) sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

Im Übrigen gelten die Zulässigkeiten des Gewerbegebietes GE 1 (1.2.1).

1.2.6 In den Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 8 (3) BauNVO in Verbindungen mit § 1 (5) BauNVO Vergnügungsstätten unzu-lässig.

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

In den Gewerbegebieten (GE) dürfen die Traufen der Gebäu-de die festgesetzte max. Höhe, gemessen von OK Erdge-schoßfußboden, nicht überschreiten.

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. * ①

3.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig; ~~Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.~~ ②

4. Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25. BauGB

4.1 Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträu-chern ist mindestens je 15 qm festgesetzter Fläche ein Baum und mindestens je 4 qm ein Strauch der folgenden Arten anzupflanzen und ständig zu erhalten.

Bäume:

Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)
Salweide (Salix caprea)

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Horttriegel (Cornus sanguinea)

4.2 Auf den Flächen für das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauernd zu erhalten. Die noch unbepflanzten Flächen sind mit den unter 2.1 aufgeführten Arten zu bepflanzen. Die Unterbrechung dieser Flächen durch Ein- und Ausfahrten ist zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Gewerbegebieten darf die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden nicht höher als 0,50 m über der Bordsteinkante der das Grundstück begrenzenden öf-fentlichen Verkehrsfläche liegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 61 (1) BauONW

1. Dachstuhl, Dachneigung und Dachaufbauten

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachstuhl unzulässig.

1.2 Dächer sind mit einer Neigung von 25°-40° auszu-führen. Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen sind zulässig, wenn die beabsichtigte Dachform das vorherr-schende Erscheinungsbild der Bebauung nicht stört.

1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn

- a) deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen
- b) diese nicht im oberen Drittel der Dachseite liegen
- c) deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,50 m betragen.

1.4 In den Gewerbegebieten (GE) kann die Dachneigung bei 1-geschossigen, freistehenden oder einseitig angebauten Wohnhäusern ausnahmsweise bis zu 40° betragen.

④ 1.4.1 *

2. Einfriedigungen

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich angrenzend an die öffentliche Verkehrs-fläche nur in Form lebender Hecken in einer max. Höhe von 0,70 m zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu ge-stalten.

2.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einfriedigungen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,0 m zurückzusetzen und einzugrünen.

3. Oberflächenversiegelung und Bepflanzung

3.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind mindestens 20 % der je-weiligen Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen. Auf diesen Flächen ist mindestens je 15 qm ein Baum und min-destens je 4 qm ein Strauch der folgenden Arten anzu-pflanzen und ständig zu erhalten:

Bäume:

Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Salweide (Salix caprea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:

Schnee-Spiere (Spirea arguta)
Kanadische Felsenbirne (Amelanchier Lamarckii)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kolkwitzie (Kolkwitzia)
Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens")

Die Mindestbreite der Pflanzflächen beträgt 0,5 m paral-lel zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bzw. 2,50 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2 Stellplatzanlagen sind mit je einem Baum auf höchstens 5 Stellplätze zu begrünen. Als Gehölze sind die unter 3.1 genannten Arten zu verwenden.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Bordstein- bzw. Rasenkanten-stein-Stützkonstruktionen sind von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke auf diesen zu dulden.

4.2 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachfläche sind allgemein zulässig.

4.3 Mülltonnenstandplätze sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz ab-zuschirmen.

5. Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzge-setzes NW wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bo-dendenkmalpflege ist bei geplanten Baumaßnahmen Gelegen-heit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auf-tretenden archäologischen Funden und Befunden die wissen-schaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforder-lichen Umfange durchzuführen.

④ 1.4.1 * Ausnahmsweise sind bei Erweiterungen und Anbauten an be-stehende Gebäude andere Dachneigungen zulässig, wenn das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes dadurch ver-bessert wird.

① * wenn für ein Bauverfahren die Gesamtzahl der Garagen die Anzahl der Wohneinheiten nicht überschreitet.

① und ② Geändert gemäss Beschluss des Rates der Stadt Niederkassel vom 24.09.1992.

④ und ③ Geändert gemäss Beschluss des Rates der Stadt Niederkassel vom 30.06.1993.