

2. Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

2.1 Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Niederkassel beschloß gem. § 2 (1) BauGB am 13.11.1986 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ra - Ranzel östlich des Zündorfer Weges.

Ziel der Änderung ist es,

- eine Bebaubarkeit und Parzellierung vorzusehen, die die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt, so daß keine Umlegung mehr erforderlich ist,
- die ursprünglich festgesetzten Garagenhöfe durch individuelle Stellflächen auf den Grundstücken zu ersetzen,
- eine sparsamere Erschließung vorzusehen und
- den Übergang zur Landschaft (Siedlungsrand) zu gestalten.

Die vorliegende Änderung wird diesen Zielen auf folgende Weise gerecht:

- Die geplanten Hausgruppen und Einzelhäuser berücksichtigen die vorhandenen Grundstücksgrenzen.
- Auf allen geplanten Grundstücken sind Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen realisierbar, um die Garagenhöfe überflüssig zu machen und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.
- Die Flächen für die Erschließung sind auf die nach den Richtlinien möglichen Mindestmaße reduziert.
- Als Übergang zur Landschaft ist ein Streifen privater Grünfläche vorgesehen ("grüner Siedlungsrand").

Um ein geschlossenes Gesamtbild der Bebauung sicherzustellen und gleichzeitig individuelles Bauen zu ermöglichen, wurden darüber hinaus Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude vorgenommen.

2.2 Grenzen des geänderten Plangebietes

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Lenaustraße (ehem. Zündorfer Weg), im Südwesten von der Fläche der ehemaligen Kleinbahntrasse, im Südosten von Ackerfläche und im Nordosten von der Verlängerung der Planstraße A begrenzt. Das Plangebiet ist ca. 2,3 ha groß.

2.3 Rechtskräftiger B-Plan Ra 16

Die vorherigen Festsetzungen innerhalb des geänderten Plangebietes sahen ähnlich wie im übrigen Plangebiet vor: reines Wohngebiet, 2geschossige Bauweise mit GFZ von 0,8, Einzel- und Doppelhäuser, Satteldächer mit Dachneigung zwischen 30° und 45°, Sammelgaragen, teilweise nur fußläufige Erschließung.

2.4 Topografie

Das Plangebiet hat ein geringfügiges Gefälle Richtung Südosten.

2.5 Erschließung / Öffentliche Stellplätze

Die Haupterschließung erfolgt über den als Ackerweg bereits vorhandenen ehemaligen Zündorfer Weg, der heutigen Lenaustraße. Von der Lenaustraße erschließen 9 öffentliche Wohnwege die 9 Häusergruppen. Am Einmündungsbereich der Wohnwege sind öffentliche Stellplätze angeordnet.

2.6 Bauliche Nutzung

2.6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Das Plangebiet ist ausgewiesen als reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

2.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaße: GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

Die Anzahl von zwei Vollgeschossen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Bei eingeschossigen Bauten ist ein Drempel zulässig.

2.6.3 Bauweise

Es sind gem. § 22 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um bei entsprechender Grundstücksgröße eine ökonomische Ausnutzung zu ermöglichen.

2.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.

2.6.5 Garagen und Carports

Auf den Grundstücken sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Ausschluß von Garagen außerhalb der Baugrenzen erfolgt zu Sicherung einer möglichst zusammenhängenden Gartenlandschaft. Der einzuhaltende Abstand vor den Garagen soll einen weiteren - i. d. R. zweiten - Pkw-Stellplatz auf dem Privatgrundstück sichern.

2.7 Gestaltung der Gebäude

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind gem. § 81 (4) BauONW Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gestalterischen Festsetzungen sollen ein ortsbildprägendes, einheitliches Siedlungsbild sicherstellen, ohne die individuelle Bauweise zu sehr zu beschränken. Da das Baugebiet den Ortsrand zur offenen Landschaft bildet, kommt seinem Erscheinungsbild besondere Bedeutung zu. Die Stellung der Baukörper am Ende der Wohnwege markiert diese Randlage. Sie sollen den kleinen Platz hofartig schließen. Durch Festsetzung der giebelständigen Bebauung beidseitig der Wohnwege entsteht seinerseits ein einheitliches 'Ensemble', innerhalb dessen das einzelne Gebäude variiert werden kann. Flachdächer auf Garagen und Gauben in den Gebäudedächern sind ohne Ausnahme unzulässig, damit gerade am Ortsrand eine einheitliche Dachlandschaft entsteht, die denen der alten rheinischen Dörfer ähnelt.

2.8 Freiflächen / Grün

Als Übergang zur Landschaft ist ein 6 m breiter Streifen privates Grün vorgesehen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Der Grünstreifen soll mit ortstypischen Bäumen, Gehölzen und Vegetation bepflanzt werden, wie z. B.

- Hochstämme: Obstbäume verschiedener Sorten
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Hainbuchen (*Carpinus betulus*)
Walnußbaum (*Juglans regia*)
Schein-Akazien (*Robinia*)
- Sträucher: Wildrosen in Sorten
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Sommerflieder (*Buddleia*)
Weißdorn, Rotdorn (*Crataegus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

2.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt von der Lenastraße aus. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung (August '89) ist die Lenastraße bis zur Bussardstraße ausgebaut, bis dorthin liegt auch bereits der Entwässerungskanal. Die Wasserversorgung wird durch das Wassernetz der Stadt Niederkassel durchgeführt. Für die Stromversorgung ist die RWE Siegburg zuständig.

2.10 Bodenordnung

Der Bebauungsplan kann ohne Umlegung realisiert werden.

2.11 Kosten

1. Ausbau Lenastraße (ohne Grunderwerb)
1 950 qm x DM 300,-- = DM 585 000,--
2. Ausbau 9 Wohnwege (ohne Grunderwerb)
1 Wohnweg
235 qm x DM 300,-- = DM 70 500,--
9 Wohnwege
70 500,-- x 9 = DM 634 500,--

Abstimm.-
ergebnis:

einstimmig