STADT NIEDERKASSEL
STADTTEIL RANZEL
Bebauungsplan Nr. 22 Ra 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BFBI.I S.2253) zuletzt geändert am 31. August 1990 (BGBl.II S.889,1122) i.v.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.II S.885) sowie Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.446) und i.v. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I S.1763) zuletzt geändert am 23. Januar 1990 (BGBl.I S.133). Der Text enthält weiterhin gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen gem. § 81 (1) BauONW vom 20. Juni 19989 (GV.NW.S.432) und Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S.58).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) (2) 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

Bei zweigeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe der Gebäude 11,00 m, gemessen von OK Erdgeschoßfertigfußboden, nicht überschreiten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 91 (1) 4. BauGB

3.1 Garagen, überdachte Stellplätze ("Carports") und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen und auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf der Fläche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche vor den Häusern zulässig, sofern ihre Größe nicht die Hälfte dieser Fläche (bezogen auf das einzelne Grundstück) überschreitet.

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie Schuppen, Lauben oder offene Schwimmbecken sind bis zu einer Grundfläche von höchstens 5% der Grundstücksfläche zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6. BauGB

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro Einzel-Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind pro Gebäude drei Wohnungen zulässig. Bei Wohngebäuden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus oder unter ähnlichen Bedingungen errichtet werden, sind ausnahmsweise Einzelhäuser mit maximal sechs Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Ziff.7 BauGB).
Appartements oder Einzelzimmer als zusätzliche weitere Wohneinheiten sind unzulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25A BauGB

5.1 In dem Bebauungsplanbereich sind auf diesen Flächen folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:
Auf diesen Flächen sind freiwachsende Hecken aus ausschließlich standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Der Pflanzabstand muß der Wuchskraft der jeweiligen Art angepaßt werden. Durchschnittlich liegt der Pflanzabstand für freiwachsende Hecken bei 1,5 m.

Zu verwendende Arten:

Sträucher

Coryllus avellana	Hase1
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Vuburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa caniana	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Bäume

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus arium	Vogelkirsche, Wildform
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

5.2 Pflege

Freiwachsende Hecken, Strauchgruppen und Gehölzflächen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dabei sind abgestorbene Pflanzen und Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen.

5.3 Zeitlicher Aufwand

Die Herrichtung der Kompensationsflächen ist parallel zur Bebauung des Pflanzgebietes durchzuführen und muß spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluß der Baumaßnahme erfolgt sein.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege Uund zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB - Maßnahmen M 1

6.1 Gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind auf den in der Pflanzzeichnung festgesetzten Flächen einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Gehölzen darf 4 m nicht unter- und 10 m nicht überschreiten. Je 3 qm ausgewiesene Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Zulässig sind die unter Punkt 5.1 aufgeführten Arten von Bäumen und Sträuchern.

6.2 Zeitlicher Ablauf

Die Bepflanzung ist spätestens 12 Monate nach Abschluß der Hochbauarbeiten fertigzustellen.

6.3 Pflege

Freiwachsende Hecken, Strauchgruppen und Gehölzflächen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dabei sind abgestorbene Pflanzen und Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen.

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

Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der angrenzenden Straßengrenzung und der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens. Sie muß an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0,0 und 0,36 m betragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 (1) BauONW

1. Drempel, Dachgauben und Dachneigung

1.1 Drempel sind bis zu 1,00 m zulässig

1.2 Dachgauben sind zulässig, wenn:

1.2.1 deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen,

1.2.2 diese nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen,

1.3 Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 25° - 45° auszuführen.

1.3.1 Die Eindeckung und Neigung sind besonders bei Doppelhäusern und Hausgruppen in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

1.3.2 Garagen und bauliche Nebenanlagen sind mit geneigten Dächern auszuführen, die der Dachneigung des Haupthauses anzupassen sind.

2. Oberflächenversiegelung und Bepflanzung

2.1 Im Bebauungsplanbereich ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) unversiegelt zu belassen, soweit sie nicht zur Erschließung des Gebäudes erforderlich ist (Zuwegung und Zufahrten); diese Fläche ist gärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu pflegen.

2.2 Stellplatzanlagen sind mit je einem Baum auf höchstens 2 Stellplätze zu begrünen. (Pflanzarten siehe Punkt 5.1)

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen der Vorgärten sind nur in Form von Hecken anzulegen. Sie dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten. (Pflanzarten siehe Punkt 5.1)

3.2 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind auf den Grenzen im hinteren Garten und Hofbereich Mauern, Zäune und Holzwände bis zu einer Tiefe von 4,00 m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefstliegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

3.3 An Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind Einfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. (Pflanzarten siehe Punkt 5.1)

4. Allgemeine Festsetzungen

4.1 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachfläche können zugelassen werden.

4.2 Mülltonnen sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.

4.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke, mit wasserdurchlässigem Pflaster oder mit einer Pflasterung mit einem Fugenananteil von mindestens 15 % auszuführen.

C. HINWEIS

1. Das Pflanzgebiet liegt im Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage der Dynamit Nobel AG, Werk Lülldorf (ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vom 11.7.1973, Amtsblatt Köln 73, Seite 337). Es ist keine Bebauung innerhalb der Schutzzone I und II vorgesehen. In der Schutzzone III ist die Bebauung nur dann zulässig, wenn die anfallenden Abwässer an das Kanalisationsnetz der Stadt Niederkassel angeschlossen ist.

2. Da störende Einwirkungen durch den Flugverkehr des Flughafens Köln-Bonn nicht auszuschließen sind, sollten bei der Errichtung von Wohnbauten entsprechende Schutzmaßnahmen durch bauliche, im bauaufsichtlichen Verfahren dem Bauherrn schriftlich zu empfehlende Vorkehrungen getroffen werden.

Auf den Runderlaß des Innenministers - VCZ-870.2- vom 08.11.1973, Nr. 4.3.1 in Verbindung mit Nr. 3.2 und mit der Vornorm DIN 18005, Blatt 1 - Schallschutz im Städtebau - vom 08.11.1971 sowie auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 (BGB I S. 1113) und § 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGB I. S. 282) wird hingewiesen.

Das in Satz 1 Gesagte gilt auch für Einwirkungen durch emittierende Anlagen der im Umkreis vorhandenen Großindustrie.

3. Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der L 82, östlich des Plangebietes sind die L 82 n und südlich des Plangebietes die L 269 n in Planung und für den Ausbau vorgesehen.

An den Träger der Straßenbaulast der L 82 und L 269 n können keine Immissionsschutzforderungen gestellt werden.

Niederkassel am 07.März 1995