

TEXTLICHE FESTSETZUNG:

Garagen sind, soweit nicht gesondert ausgewiesen, bei offener Bauweise nur im Bauwuch (seitlich zum Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche hin), bei geschlossener Bauweise nur im Erdgeschoss zulässig.

Gemäß § 21a, Abs. 5 Bau NVO ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

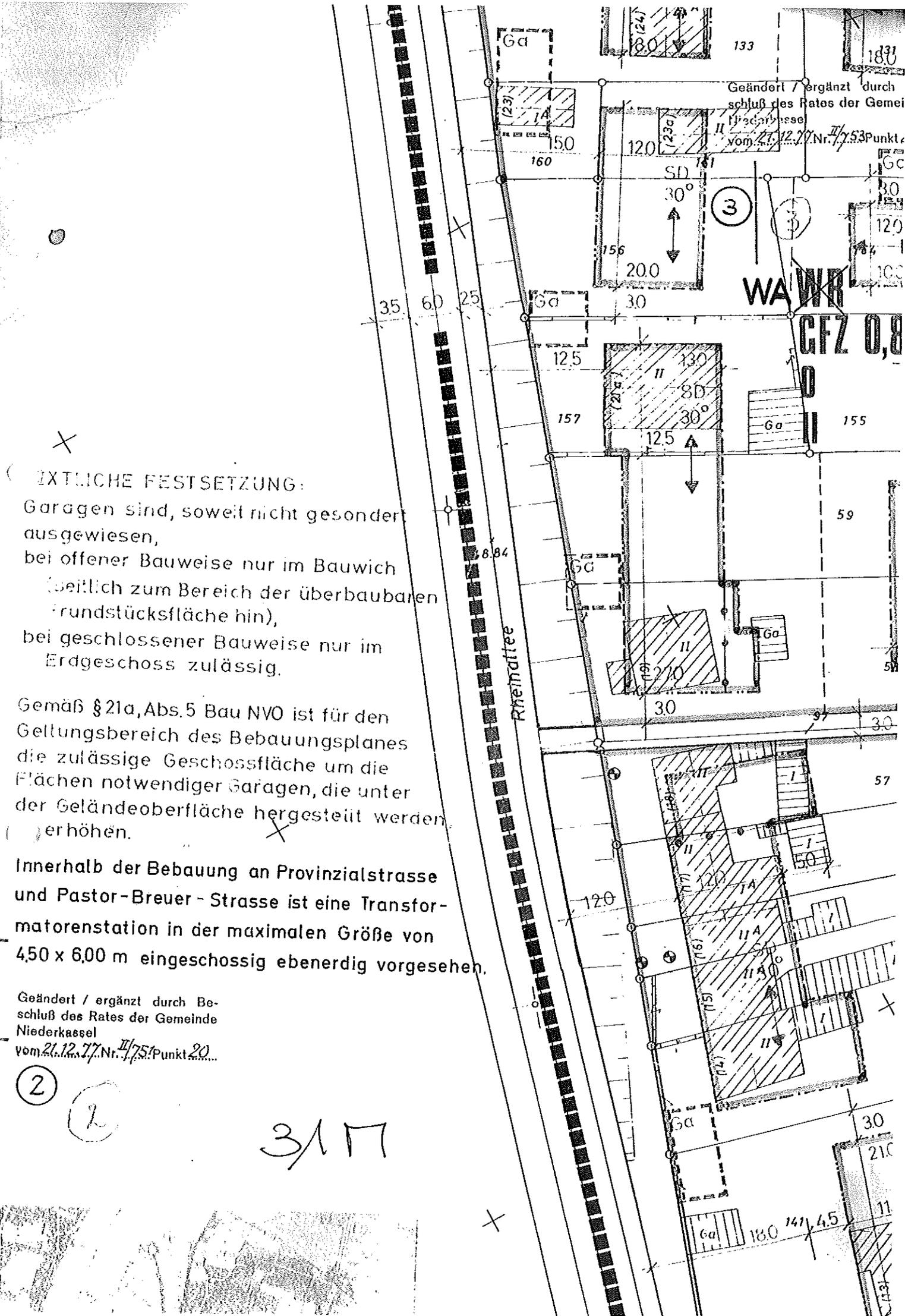
Innerhalb der Bebauung an Provinzialstrasse und Pastor-Breuer-Strasse ist eine Transformatorstation in der maximalen Größe von 4,50 x 6,00 m eingeschossig ebenerdig vorgesehen.

Geändert / ergänzt durch Beschluß des Rates der Gemeinde Niederkassel vom 21.12.77, Nr. 7/75, Punkt 20...

②

②

3/17



Text und Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 31 M (Neuaufstellung)

- Inhalt nach Bundesbaugesetz § 9 (1) 1, 2, 4, 5, 11, 12, 21 und 22 für die Ortslage Mondorf der Gemeinde Niederkassel zu dem durch eine gestrichelte Linie umfahrenen Geltungsbereich.

Für den o.g. Bereich des Ortsteiles Mondorf der Gemeinde Niederkassel hat der Rat der Gemeinde im September 1972 die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Diese Maßnahme ist erforderlich, um für den Ortskern von Mondorf um den Adenauerplatz herum durch Neuordnung der vorhandenen Bebauung, Ausweisung neuer Bebauungsmöglichkeiten, Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen und Entwicklung eines neuen Verkehrskonzeptes die künftige Bauleitplanung zu sichern.

Mit der Planung wurde Prof. Dipl.-Ing. W. Kurth am 27.10.1972 beauftragt.

Eine Veränderungssperre wurde am 20.2.1973 durch den Rat beschlossen und am 3.8.1973 durch Genehmigung des Regierungspräsidenten und Veröffentlichung rechtswirksam.

Die Veränderungssperre wurde am 15.4.1975 zum erstenmal und am 8.7.1976 zum zweitenmal verlängert; die Geltungsdauer war am 2.8.1977 beendet.

Der Bebauungsplan wurde in einer anderen Fassung bereits einmal vom Rat beschlossen und offengelegt; Bedenken und Anregungen führten zu einem überarbeiteten Entwurf und zur Einleitung eines neuen Verfahrens nach novelliertem Bundesbaugesetz.

Der neue Bebauungsplan-Vorentwurf wurde dem Planungsausschuß am 21.6.1977 zum 1. Male vorgelegt und durch diesen im wesentlichen genehmigt.

Der Rat stimmte am 5.7.1977 dem Bebauungsplan zu und beschloß Aufstellung und Offenlage.

Das Plangebiet wird begrenzt von der Fischerstraße und Adolf-Kolping-Straße im Westen, von der Langgasse und Pastor-Breuer-Straße im Norden, von der Provinzialstraße im Osten und von der Rheinallee im Süden.

Die Grundstücke im Planungsbereich sind fast ausschließlich in privatem Eigentum. Zur Zeit ist der weitaus größte Teil mit 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Am Marktplatz, in der Provinzialstraße und dem dazwischen liegenden Teil der Unterdorfstraße ist durch vorhandene Läden, Handwerksbetriebe und Einrichtungen des Gemeinbedarfes der Ortskerncharakter betont.

Grundgedanke der städtebaulichen Konzeption war die Betonung dieses Ortskerns durch Konzentration der Bebauung, konsequente und beruhigte Führung des Verkehrs und Ausgestaltung des Marktplatzes zu weitgehend fußläufiger Nutzung.

Die neue Bebauung entspricht weitestgehend dem Charakter der vorhandenen; die Ausnutzung wurde auf eine durchschnittliche Geschosßflächenzahl von 0,9 festgelegt.

Zur Erschließung von neuer Bebauung in Blockinnenbereichen wurden die öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Marktplatz und Pastor-Breuer-Straße sowie Marktplatz und der Straße Auf dem Wingert zu befahrbaren Fußwegen erklärt.

Alle Privatwege erhalten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller Anlieger.

In der Tiefgarage unter dem Marktplatz soll mittels privater Trägerschaft Parkraum für private Nutzer der umliegenden Bebauung bereitgestellt werden.

Der zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörende Böschungstreifen nördlich der Rheinallee sollte den Anliegern verpachtet werden; in ihm könnten Garagenzufahrten und Garagenvorplätze untergebracht werden.

Das Planungsgebiet liegt im Wohnsiedlungsbereich entsprechend den Festsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes. Die Planfestsetzungen des Flächennutzungsplanes wurden berücksichtigt. Im Planungsgebiet mit ca. 9,5 ha Bruttobauland leben heute ca. 500 Einwohner; aufgrund der ausgewiesenen Nutzung kann mit einem Zuwachs von weiteren 500 Einwohnern gerechnet werden.

Im Bebauungsplan wurde je Wohneinheit ein privater Einstellplatz bzw. eine Garage ausgewiesen; je 4 Wohneinheiten wurde ein öffentlicher Parkplatz eingeplant.

Zur zweckmäßigen Neugestaltung des vom Bebauungsplan erfaßten Ortsteiles soll, wo notwendig, eine Umlegung gemäß § 45 BBauG durchgeführt werden. In großen Planbereichen können durch Grenzkorrekturen auf privater Basis Neubaumöglichkeiten sofort geschaffen werden.

Soweit eine Umlegung nicht erfolgt, werden die für die öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücksteile nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung des Planes Kosten in Höhe von 300.000,-- DM, die nur überschläglich ermittelt werden können.

Gesehen!

Köln, den 6. 4. 1978

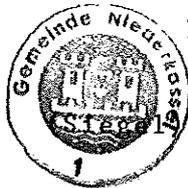
Der Regierunqspräsident

im Auftrag
M. Haag

Bebauungsplan 31 M
"Provinzialstraße/Rheinallee/Fischerstraße/Adolf-Kolping-Straße/
Pastor-Breuer-Straße/Provinzialstraße" Gemeinde Niederkassel

Dieser Plan mit Text und Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBI. I.S. 2256) durch Beschluß des Rates vom 5.7.1977 aufgestellt worden.


.....
Bürgermeister



Niederkassel, den 5.7.1977


.....
Ratsmitglied

Dieser Plan mit Text und Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBI. I.S. 2256) in der Zeit vom

20. September 1977 bis 20. Oktober 1977

öffentlich ausgelegen.



Niederkassel, den 21. 10. 1977


.....
Gemeindedirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBI. I. S. 2256) vom Rat am 21. 12. 1977 als Satzung beschlossen worden.


.....
Bürgermeister



Niederkassel, den 21. 12. 1977


.....
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBI. I. S. 2256) mit Verfügung vom 6. 4. 1978 genehmigt worden.

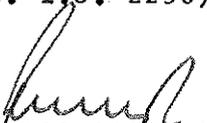
gesehen
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Köln, den 6. 4. 1978

(Siegel)

Freitag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBI. I.S. 2256) ist am 22. Mai 1978 erfolgt.


.....
Gemeindedirektor




.....
Bürgermeister