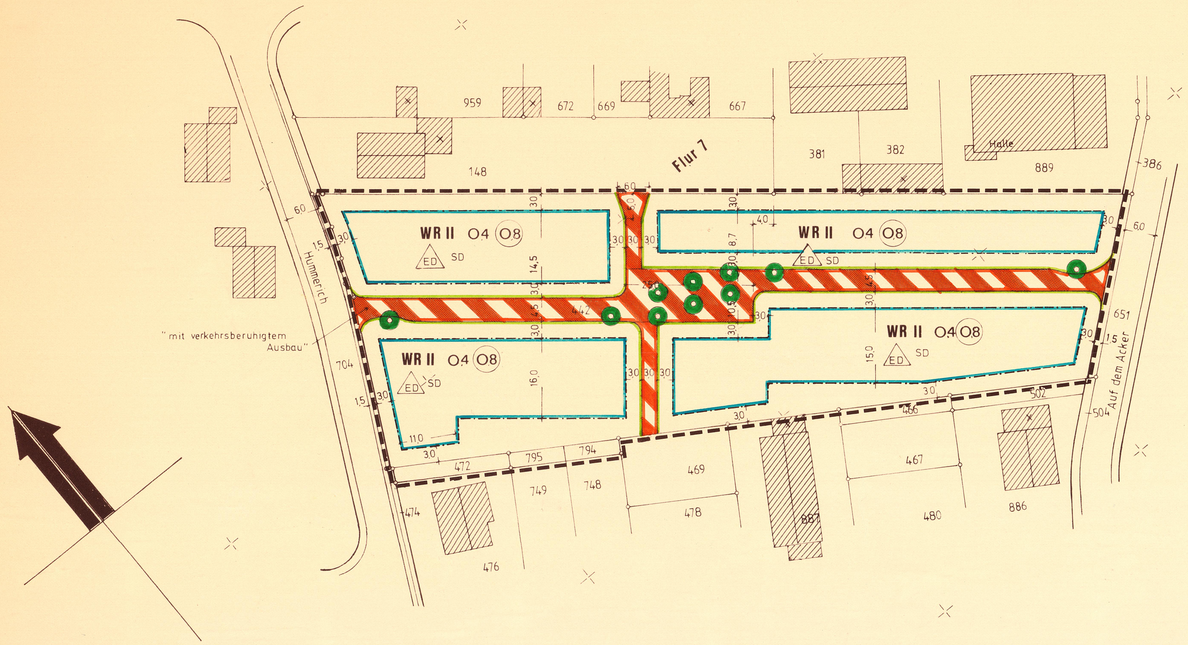
11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 M - Mondorf

STADT NIEDERKASSEL

M 1:500



FESTSETZUNGEN IM TEXT

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 M (Mondorf) der Stadt Niederkassel

Text und Plan enthalten gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

I. Bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Die in den WR-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (6) BauN VO nicht zulässig.

(1.) Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in einem reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht gestattet. gem. Ratsbeschluß vom 19.02.1990

2. Nebenanlagen

(2.) Garagen ~~(§ 47 BauO NW)~~ sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und oberirdische Garagen in den seitlichen Abstandsflächen ~~gem. § 6 (11) 1. BauO NW~~ gestattet.

Rampen sind nicht gestattet.

gem. Ratsbeschluß vom 19.02.1990

3. Bauweise

Im Plangebiet sind entsprechend § 22 (2) BauN VO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

II. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB
örtliche Bauvorschriften nach § 81 (4) BauO NW

1. Außenanlagen (Einfriedungen)

Einfriedungen und Hecken sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Sichtfeld einmündender Wege und Grundstückseinfahrten dürfen sie nur 0,7 m hoch sein. Bezugshöhe ist die angrenzende Decke der Verkehrsoberfläche.

2. Mülltonnenplätze

(3.) Mülltonnenplätze sind gegen Einsicht von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung (Taxus) oder ähnlichen Einfriedungen abzuschirmen.

gem. Ratsbeschluß vom 19.02.1990

3. Anpflanzungen

Auf den im Plan festgesetzten Stellen sind heimische Laubbäume, z.B. Feldahorn, mit mindestens 10 cm Stammdurchmesser anzupflanzen.

An öffentlichen Flächen sind bodenständige und landschaftstypische Gehölze zu verwenden wie:

Bäume:

1. Eberesche (Sorbus aucuparia)
2. Traubeneiche (Quercus petraea)
3. Hainbuche (Carpinus betulus)
4. Winterlinde (Tilia cordata)
5. Stieleiche (Quercus robur)
6. Feldahorn (Acer campestre)

(4.)

4. Bauliche Anlagen / Fußbodenhöhe

Die Höhe des EG-Fertigfußbodens wird mit maximal 40 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Dachneigung

Die Dachneigung 2-geschossiger Gebäude wird mit 28° bis maximal 38° festgesetzt; Drempel sind nicht zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig; die maximale Drempelhöhe beträgt 80 cm, gemessen von OK Dachgeschoßfußboden bis OK Fußpfette.

Dachaufbauten

1-geschossige Gebäude

Zulässig sind Dachaufbauten bis zu einer Länge von 2/3 der Traufläge.

2-geschossige Gebäude

Zulässig sind Dachaufbauten bis zu einer Länge von 1/3 der Traufläge.

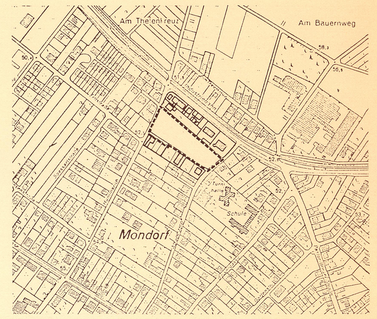
Hinweise: gem. Ratsbeschluß vom 19.02.1990

a) Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Niederkassel.

b) Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 13 bis 19) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfange durchzuführen.

AUSSCHNITT AUS DER GRUNDKARTE

M. 1:5000



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z B Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NN, z B 58,75 m
- Höhenlinien über NN, z B 100 m
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsnisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z B II (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z B „B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung
- oberirdisch
- unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E.-Freileitung/E.-Kabel
- G Ferngasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Bauflache, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
- Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- E Erhaltungsbereich
- D Denkmalschutzbereich
- D Einzeldenkmal
- SAN Sanierungsgebiet
- E Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude/sonstige baul. Anlagen

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflachen (Straßen, Wege, Platze)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „mit verkehrsberuhigtem Ausbau"
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers: Aufschüttung
- Abgrabung
- Stutzmauer
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten z B Gemeinde
- bei schmalen Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze/Garagen
- St/GSt Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa Garagen/Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- W Wald
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot von Bäumen
- Fläche mit Erhaltungsgebot von Bepflanzungen und Gewässern
- Erhaltungsgebot von Bäumen
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet für Erholung, z B Wochenend-, Hausgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, z B
- Fläche für besonderen Nutzungszweck z B
- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ, z B 0,8
- 3,0 Baumassenzahl BMZ, z B 3,0
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z B 0,4
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z B keine Abst.
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z B drei Geschosse
- II–IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestgrenze, z B II bis IV
- (III) Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z B drei Geschosse
- + U zusätzliches talseitiges Untergeschoß

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- 30°–45° Dachneigung – untere/obere Grenze, z B 30 bis 45
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- Empfohlene Flächenaufteilung
- P Empfohlene Parkstreifen-/buchten

Bebauungsplan Nr.
Teilplan

Maßstab **1:500**

Gemarkung:

Flur(en):

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763); Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833); § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (Bau ONW) in der Fassung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419/ SGV NW 232).

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 28.02.1989

Ausgefertigt

Köln-Porz den 20.09.1989

Dipl.-Ing. R. Ruhnshorst Öff. best. Vermessungsingenieur (Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 28.02.1989 überein

Köln-Porz

den 20. September 1989

Dipl.-Ing. R. Ruhnshorst Öff. best. Vermessungsingenieur (Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

Köln-Porz

den 20. September 1989

Dipl.-Ing. R. Ruhnshorst Öff. best. Vermessungsingenieur (Siegel)

Der Rat hat am 23.11.1988 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Niederkassel

den 16.10.1989

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Beschluß wurde

am 3.11.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Niederkassel

den 7.11.1989

Stadt-/Gemeindedirektor

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 14.9.1989 in der Zeit vom 13.11.1989 bis 15.12.1989 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 2.11.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Niederkassel

den 19.12.1989

Stadt-/Gemeindedirektor

①–④ Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom 19.2.1990 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Niederkassel

den 19.3.1990

Stadt-/Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde vom Rat am 19.2.1990 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 81 Bau ONW)

Niederkassel

den 19.3.1990

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkundsplan*

~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein~~ *
~~Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text.~~

Niederkassel

den 19.3.1990

Stadt-/~~Gemeinde~~direktor

* Zutreffendes ist ~~durchgestrichen~~ zu streichen

Dieser Plan wurde am 23.3.90 angezeigt. (§ 11 Abs. 3 BauGB) Zu diesem Plan gehört der Verfügung vom 28.3.90 AZ. 35.2.12-9011-51.90

Niederkassel

den 10.4.1990

Stadt-/Gemeindedirektor

Köln, den 28.3.90
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gegen den am ..... angezeigten Plan hat die Höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

den 198

(Siegel)
Stadt-/~~Gemeinde~~direktor

Die Bekanntmachung der Genehmigung/der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 6.4.1990 erfolgt (§ 12 BauGB)

Niederkassel

16.10.1990

Stadt-/Gemeindedirektor

Entwurf und Anfertigung

Lambert Nöbel
Architekt
Stadt. Obere Straße 18
5216 Niederkassel
Ruf: 02208 / 4003

ARCHITEKTENKAMMER NW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS A 13865

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises – Planungsamt – in Siegburg