

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 57 Rh -Bootshaus Rheidt- für die Grundstücke, Gemarkung Rheidt, Flur 25, Parzellen 1 und 2 und Flur 30, Parzellen 1-8, zwischen der Straße "Im Auel und Deich" im Stadtteil Rheidt bestehend aus Planzeichnung und Text einschließlich der Festsetzungen gem. § 103 BauONW, wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Nach Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde wird die Planänderung mit Begründung öffentlich ausgelegt und die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichungen tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gem. § 11 BBauG dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorzulegen.

Der Textteil und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57 Rh haben folgenden Wortlaut:

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 57 Rheidt

Begründung

Der Rat der Gemeinde Niederkassel beschloß gem. § 2 (1) BBauG am 16. Mai 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 Rheidt.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis für die Gemeinde Niederkassel bestimmten Wohnsiedlungsbereiches und teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Durch das Plangebiet wird eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Rheidt erfaßt, die zwischen der Straße "Im Auel" und dem Hochwasserschutzdamm des Rheins gelegen ist.

Der Bebauungsplan ist aus dem im Jahre 1974 genehmigten Flächennutzungsplanes und der 6. Änderung zu diesem Plan, die am 6.8.80 genehmigt wurde, entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um eine geordnete Entwicklung für die Erweiterung des Sport- und Erholungsgebietes sicherzustellen und den Maßstab für die Eingliederung der geplanten Tennishalle in das Landschaftsbild frühzeitig festzulegen. Außerdem soll es durch den Bebauungsplan möglich sein, Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, die dem heutigen Bedarf entsprechen, sicherzustellen.

Maßnahmen zur Bodenordnung werden, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt, durch die Gemeinde angeordnet.

| | | |
|---------------|----------------|--------|
| Umlegung | gem. §§ 45-79 | BBauG. |
| Grenzregelung | gem. §§ 80-84 | BBauG. |
| Enteignung | gem. §§ 85-122 | BBauG. |

Die auf die Gemeinde entfallenden Erschließungskosten werden mit 85.000.-- DM geschätzt. Sie sollen aus allgemeinen Deckungsmitteln der Gemeinde finanziert werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 57 Rheidt vom August 1980

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem BBauG § 9 Abs. 1, in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBI I S. 949).

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der zeichnerischen Darstellung angegeben. Bei den Angaben der GFZ und GRZ handelt es sich um Höchstwerte.

Bauliche Festlegungen

1. Baukörper und Parzellierung

Die Stellung der Baukörper zu den Verkehrsflächen, sowie die Anzahl der Baukörper und die in der Planunterlage dargestellten Einzelparzellierungen sind nicht verbindlich.

2. Einordnung der Baukörper in das Gelände

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,40 m im Mittel über OK-Gelände liegen. Abweichungen von der festgesetzten Sockelhöhe sind aus Entwässerungstechnischen Gründen, wenn Kanalanschlußhöhen es erfordern oder bei Gründungsschwierigkeiten zulässig. Erdanschüttungen müssen zur Anpassung an das vorhandene Gelände in einem großzügigen Böschungswinkel erfolgen und terrassenförmig angelegt werden.

3. Dachform, Dachneigung, Drempe

Zulässig sind Satteldächer, bei Doppel- und Reihenhäusern oder bei Gruppenbauten sind gleiche Dachformen und -neigungen zu wählen. Die Dachneigung bei den "Haupteinheiten" soll zwischen 25° und 35° liegen. Drempe bei Neubauten sind nicht erlaubt.

4. Flächen für Einstellplätze und Garagen

Der Bau der Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwisch bis zu einer Tiefe von 15 m - von der erschließungsseitigen Grundstücksseite gemessen - gestattet. Von der Garage bis zur Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche muß in jedem Fall mindestens eine PKW-Einstellfläche von 5 m Tiefe angeordnet werden.

5. Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan angegebenen Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG) liegen auf den Flurstücken 2 und 1, Flur 25, 8 und 7, Flur 30 als Schutzpflanzung am Fuße des Hochwasserschuttdammes.

Die für den Siedlungsbereich typischen Pflanzen sollen in der angegebenen Pflanzzone Verwendung finden, mit einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m im Mittel zum Zeitpunkt der Anpflanzung. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf die im Plan kenntlich gemachten Ausmaße nicht unterschreiten.

Hinweis auf den Schutzbereich des Flughafens Köln-Bonn

Der Bebauungsplan liegt im Schutzbereich des Flughafens Köln-Bonn, und zwar im Anflugsektor 07, ca. 8 km vom Flughafenbezugspunkt entfernt. Da störende Einwirkungen durch den Flugverkehr möglich sind, sollten bei der Errichtung von Wohnbauten wirksame Schutzmaßnahmen gegen den Luftschall getroffen werden.

Auf den Runderlaß des Innenministers -VGZ - 870.2 - vom 8.11.73, Nr. 4.3.1 in Verbindung mit der Nr. 3.2 und mit der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 - Schallschutz im Städtebau - vom 8.11.1971, sowie auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 4.11.1968 (BGB I S. 1113) und § 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1971 (BGB I S. 282) wird hingewiesen.

Abstimm.-
Ergebnis:

Mehrheitsbeschluß bei 3 Gegenstimmen.

Gesehen!

Köln, den

03.05.1984

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:

M. Bag