

Stadt Niederkassel  
Stadtteil Mondorf  
Bebauungsplan Nr. 78 M; Teilplan A

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I.S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBL. I.S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW s.218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 BauGB
  1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) BauGB
    - 2.1 Die Firsthöhe der Gebäude darf das im Plan festgesetzte Maß, gemessen von der der Oberkante-Erdgeschoßfertigfußboden, nicht überschreiten.
  3. **Bauweise, Baugrenzen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
    - 3.1. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. bis zu 1,50 m überschritten werden.
  4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Garagen, überdachte Stellplätze („Carports“) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen und auf den im Plan ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze bzw. Garagen/Stellplätze zulässig.  
Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf der Fläche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche zulässig, sofern ihre Größe nicht die Hälfte dieser Fläche (bezogen auf das einzelne Grundstück) überschreitet.
  5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
    - 5.1 In den „reinen Wohngebieten“ (WR) sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen zulässig.
  6. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen** gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB
    - 6.1. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf privatem Grund zur Versickerung zu bringen.

## **7. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB**

- 7.1** Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzung und der Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens. Sie wird an der Seite des Gebäudes gemessen, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche aufweist. Bezugspunkte für die Messung sind zum einen die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens und zum andern die der Hausfassadenmitte gegen überliegende Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Vollausbau.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 (1) BauO NW**

### **1. Dachneigung, Dachgauben, Dacheindeckung**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 ° für die Hauptfirstrichtung zulässig. Als Hauptfirstrichtung zählt bei Doppel-/Reihenhäusern die Firstrichtung, welche den Einzelhäusern gemeinsam zugrunde liegt. Dachneigungen, die nicht zur Hauptfirstrichtung zählen, z.B. bei Zwerchhäusern, Fassadengiebeln und Dachgauben, sind bis zu 75 ° zulässig.

Bei Pult- und Zeltdächern sind Dachneigungen von 15 – 22.5 ° zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen und diese nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen.

Flachdächer sind bei Gebäuden bis zu einem Flächenanteil von 25 v.H. der der Gebäudegrundfläche sowie bei Garagen und überdachten Stellplätze zulässig.

Die Neigung und die Eindeckung der Dächer sind besonders bei Doppelhäusern und Hausgruppen in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

### **2. Oberflächenversiegelung und Bepflanzung**

Im Bebauungsplanbereich ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) auf einem Flächenanteil von 2 v.H. unversiegelt zu belassen und gärtnerisch mit Hecken, Sträuchern, Rasen etc. anzulegen und zu pflegen.

### **3. Mülltonnenstandplätze**

Mülltonnenstandplätze sind von öffentlichen Flächen und zu den angrenzenden Nachbarn hin durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen. Sie sind nicht auf Fläche zulässig, die vorgenannt gärtnerisch anzulegen sind.

### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind straßenseitig im Vorgarten nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Beschränkung der Höhe nur für den straßenseitigen Bereich.