





Stadt Niederkassel

Stadtteil Rheidt Bebauungsplan Nr. 84 Rh

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).
- Bauordnung für das Land NW - BauO NW - vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB

Im Plangebiet sind Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Bei zweigeschossiger Bebauung darf die Firsthöhe der Gebäude 11,00 m, bei dreigeschossiger Bauweise 13,00 m gemessen von OK Erdgeschoßfertigfußboden, nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2. BauGB

3.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 (1 und 3) BauNVO bestimmt.

3.2 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. bis 1,50 m überschritten werden.

3.3 Die Gebäude sind gemäß § 22 (2) BauNVO in offener Bauweise auszuführen.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) 4. BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze („Carports“) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen und auf die im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. **Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßbodenhöhe darf nicht mehr als 0,36 m über der Straßenkrone der erschlossenen Verkehrsfläche im Vollausbau betragen.

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

- 6.1 In dem Bebauungsplanbereich sind auf dem ausgewiesenen Grünstreifen Pflanzmaßnahmen 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	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Gemeiner Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Bäume

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

6.2 **Pflege**

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 (1) BauONW

1. Dachgauben, Dachneigung und Dacheindeckung

1.1 Dachgauben sind zulässig, wenn:

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

1.1.2 diese nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen.

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

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

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 (Pflanzarten siehe Punkt 6.1) anzulegen und zu pflegen.

2.2 Stellplatzanlagen sind mit je einem Baum auf höchstens 3 Stellplätze zu begrünen (Pflanzarten siehe Punkt 6.1).

3. Einfriedungen

3.1 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.

3.2 An Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind Einfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4. Allgemeine Festsetzungen

4.1 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachfläche sind zulässig.

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

C. HINWEIS

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Stadtwerke der Stadt Niederkassel. Die Verordnung in der Fassung vom 01.12.1983 mit nachträglich erfolgten Änderungen zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

Niederkassel, den