



Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 97 L

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, Seite 1189)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG). In der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des 6. Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze vom 1. November 1996 (BGBl. I vom 07.11.1996, S. 1626).
- 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 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV NW S. 220), geändert durch Verordnung vom 11.05.1993 (GV NW S. 294)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) (2) BauGB

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Im reinen Wohngebiet (WR) sind die unter § 3 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1 Die Firsthöhe der Gebäude darf 10,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden nicht überschreiten.

3. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

- 3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen an den Nachbargrenzen gemäß § 6 Abs. 11 BauO NW und auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen bis zu einer Länge von 9,00 m incl. Abstellraum analog § 6 (11) BauO NW zwischen Lenaustraße und dem jeweiligen Eckhaus.
- 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie Schuppen, Lauben oder offene Schwimmbecken sind bis zu einer Grundfläche von höchstens 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

4. Höchstsulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6. BauGB

- 4.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern sind höchstens vier Wohnungen zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a BauGB

- 5.1 In dem Bebauungsplanbereich ist als Übergang zur Landschaft ein 6,0 m breiter Streifen privates Grün vorgesehen. Der Grünstreifen soll mit ortstypischen Bäumen, Gehölzen und Vegetationen bepflanzt werden.

Zu verwendene Arten:

Hochstämme (Bäume)

Obstbäume	verschiedene Sorten
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuchen	Carpinus betulus
Walnußbaum	Inglans regia
Schein-Akazien	Robinia
Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur

Sträucher

Haselnuß	Coryllus avellana
Sommerflieder	Buddleia
Weißdorn, Rotdorn	Crataegus
Feldahorn	Acer campestre
Hundsrose	Rosa canina
schwarzer Holunder	Sambucus nigra

5.2 Pflege

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

5.3. Zeitlicher Ablauf

Die Herrichtung der Kompensationsflächen soll parallel zur Bebauung des Plangebietes durchgeführt werden.

5.4 Innerhalb der Ausgleichsflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe) gemäß § 9 (2) BauGB

6.1 Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzung und der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens. Sie muß an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0,0 m und 0,36 m betragen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 (1) BauONW

1. Dachneigung und Dachgauben

1.1 Der Hauptbaukörper muß mit geneigten Dächern ausgeführt werden. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 30° - 45° auszuführen.

1.1.1 Bei Doppelhäuser ist nur eine einheitliche Dachausführung zulässig. Das betrifft auch die Farbe der Dacheindeckung

1.1.2 Garagen und bauliche Nebenanlagen sind nur mit geneigten Dächern mit einer Neigung von 20° bis 30° auszuführen. Ausnahmsweise sind flachdächer auf untergeordneten Nebenanlagen zulässig und wenn sie als wohnungsbezogene Freifläche (Dachterrasse) benutzt oder als dauerhaftes Gründach gebaut werden.

1.2 Dachgauben sind zulässig wenn:

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

1.2.2 diese nicht im oberen Drittel der Dachflächen liegen,

1.2.3 deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,5 m betragen,

1.2.4 die Höhe der Gauben 1,25 m nicht überschreiten

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen der Vorgärten zur Verkehrsfläche wie zu den Nachbargrenzen sind nur in Form von Hecken zulässig. Sie dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche an den Kreuzungen eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten (Pflanzung siehe Punkt 5.1).

2.2 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind auf den Grenzen im hinteren Garten und Hofbereich Mauern, Zäune und Holzwände bis zu einer Tiefe von 3,0 m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefstliegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

- 2.3 An Grundstücksgrenzen, die nicht an Verkehrsflächen liegen, sind Einfriedungen baulicher Art bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sofern sie die Anpflanzungen (Ziffer 5.1) nicht beeinträchtigen und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter einer Pflanzung liegen. Ansonsten sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen in Form von Hecken zulässig (Pflanzung siehe Punkt 5.1).

3. Allgemeine Festsetzungen

- 3.1 Einrichtungen der Solartechnik auf der Dachfläche sind allgemein zulässig.
- 3.2 Mülltonnen sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder einen geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.

C. Hinweis

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Zündorf der RGW Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgungs Aktiengesellschaft in Köln vom 07.02.1992. Die Verordnung vom 07.02.1992 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

Stadt Niederkassel
Planungsamt

Niederkassel, den 11. November 1996