



Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 97 L

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Lenastraße, im Südwesten von der nördlichen Grenze der Parzelle 45/2, im Südosten von der Ackerfläche und im Nordosten von der Markusstraße begrenzt.

In der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch genauer festgelegt.

II. Veranlassung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 30.05.1995 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ra, 2. Änderung gemäß § 2 (1) beschlossen.

Ziel der Änderung ist es,

- der Wegfall der öffentlichen Stellplätze entlang der Lenastraße
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Grundstücken
- entlang der Lenastraße ein Bürgersteig mit einer Breite von 1,50 m vorzusehen
- im Kreuzungsbereich Markusstraße/Lenastraße die notwendige Verkehrsfläche für den Ausbau zu sichern
- Wegfall des Stichweges, der zweiseitige Erschließung des Grundstückes an der Markusstraße vorsieht.
- die fußläufige Erschließung im gesamten Bebauungsplanbereich.

III. Gegenwärtiger Zustand und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 16 Ra, 2. Änderung ist seit dem 28.03.1991 rechtsverbindlich.

Der größte Teil des Bebauungsplanbereiches ist noch nicht bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 Ra, 2. Änderung sieht vor:
Reines Wohngebiet, 2-geschossige Bebauung mit GRZ 0,4 und GFZ von 0,8, Einzel- und Doppelhäuser, Satteldächer mit Dachneigung zwischen 30° und 45°.

Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan wieder aufgenommen.

Um ein geschlossenes Gesamtbild der Bebauung sicherzustellen und gleichzeitig individuelles Bauen zu ermöglichen, wurden darüber hinaus Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude vorgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 97 L dient der Deckung von dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung im Sinne von § 2 Abs. 6 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes.

IV. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 1. BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die in den WR-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen des erhöhten Störungsgrades der knapp dimensionierten Verkehrsflächen und wegen der relativ schlechten Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

Außerdem ist der Ausschluß dadurch begründet, daß die beabsichtigte Bebauung in ihrem Wohncharakter zu schützen ist.

Die Anlagen für soziale Zwecke, z.B. Kindergarten sind wegen der Ansiedlung der kinderreichen Familien im Plangebiet sowie angrenzenden Bereichen allgemein zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Entsprechend der festgesetzten Nutzung im westlichen Teil der Lenastraße wird an der Markusstraße diese Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die in den WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen des erhöhten Störungsgrades innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 (1) (1 und 2) BauGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) 3. BauNVO

Bei der Festsetzung der max. II-geschossigen Bebauung wird der umliegende bauliche Bestand sowie die Umgebungsplanung zugrunde gelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) 4. BauNVO

Aus stadtgestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung wird im Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese orientiert sich am Bestand. Aus diesem Grund sind auch geneigte Dächer festgesetzt, da Flachdachbauten im Umgebungsbestand unüblich sind.

Die Höhenlagen der Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse werden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu hoch aus dem umgebenden Erdreich herausragen. So soll Einfluß auf die Gestaltung des Straßenraumes genommen und vermieden werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch sehr unterschiedliche Sockelhöhen erfolgen.

2.3 Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Im Plangebiet wird die offene Bauweise mit der Zulässigkeit bestimmter Hausformen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, wird eine allzu starke Verdichtung vermieden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt und so bemessen, daß die mögliche Bebauung auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt werden kann.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 4. BauGB

Da aus städtebaulich-funktioneller Sicht eine übermäßige Wohndichte in diesem Bereich nicht gewollt ist, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

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

Garagen, Stellplätze und Carports sind uneingeschränkt innerhalb der Baugrenzen zulässig, außerhalb der Baugrenzen sind sie nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Da die Regelung des § 6 (11) BauO NW sich nur auf die Nachbargrenzen bezieht, kann einer städtebaulich unerwünschten Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) oder Garagen nur entgegengewirkt werden, wenn eine Begrenzung der Flächen wie festgesetzt erfolgt.

Die Festsetzung wird begründet mit dem Schutz der rückwärtigen Freiflächen von Schall- und Luftimmissionen und aus dem Gebot des § 1 Abs. 5 BauGB, daß mit Grund und Böden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Flächenversiegelung ist so gering wie erforderlich zu halten.

Der Ausschluß von Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche wird damit begründet, daß diese Flächen dem ökologischen Ausgleich der künftigen Eingriffe baulicher Art dienen soll.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Die Haupteerschließung erfolgt über die Lenastraße. Von der Lenastraße erschließen die öffentlichen Straßen die Häuser.

Diese Straßen sind durch einen öffentlichen nicht befahrbaren Fußweg miteinander verbunden.

6. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Da die Umsetzung des Bebauungsplanes einen ökologischen Eingriff in die Natur beinhaltet und eine Beeinträchtigung des bestehenden Naturhaushaltes bedeutet, werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen dienen sowohl der städtebaulich-gestalterischen Gliederung des Plangebietes als auch dem ökologischen Ausgleich der Eingriffe durch die Baumaßnahmen und stadtklimatischen Verbesserungen. Daher haben diese Maßnahmen Vorrang vor Einfriedungen aus Baustoffen und Flächenversiegelungen.

Auch als Übergang zur Landschaft ist die Pflanzfläche als privates Grün vorgesehen. Der Grünstreifen soll einen Übergang zur Landschaft schaffen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 (1) BauONW

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) örtliche Bauvorschriften über die Dachform und Dachneigung integriert, da diese Festsetzungen einen unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen

Festsetzungen wie Bautiefen, Hauptfirstrichtungen haben. Die Festsetzungen dienen einem gestalterisch harmonischen Anschluß des Baugebietes an die Ortslage. Die Gestaltungsvorschriften sollen im Sinne der Ziele des Bebauungsplanes dazu beitragen, daß Neubaugebiete im Orts- und Landschaftsbild nicht wesensfremd empfunden werden.

Die Einschränkungen für Einfriedungen sollen verhindern, daß die Wohngärten, besonders bei schmalen Grundstücken als optisch zusammenhängende Grünfläche nicht mehr erlebbar werden.

Gleichwohl wird dem berechtigten Interesse der Anwohner nach dem Schutz ihrer Privatsphäre Rechnung getragen.

Technologischer Fortschritt bei der Energiegewinnung durch Sonnenstrahlen verringert wohl die Immissionen der einzelnen Haushalte wie auch der Kraftwerke.

Soweit sie nicht verunstaltend wirken, sollen Solaranlagen deshalb zulässig sein.

Mülltonnen, welche nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, haben eine negative Auswirkung auf die Gestaltung eines Straßenraumes. Sie müssen daher durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine betriebsfertige Mischkanalisation ist bereits in der Lenastraße vorhanden. Diese Kanalisation ist auch für die Fläche des Bebauungsplanes berechnet worden.

Die Anschlüsse der Planstraßen an diese Kanalisation wurde berücksichtigt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Mulden/Rigolen entlang der Verkehrsflächen für die Regenwasserversickerung wäre wirtschaftlich unverhältnismäßig (§ 51 a Abs.4 LWG).

Grundstückseigentümer können das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern, wenn sie nachweisen, daß durch die Versickerung das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Stadt Niederkassel
Planungsamt

Niederkassel, den 11. November 1996

Bebauungsplan Nr. 97 L der Stadt Niederkassel

Aufstellung

Die Gemeinde hat am 18.12.96 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Niederkassel, den 19. Dez. 96


Bürgermeister

~~Ratsmitglied~~



Satzung

Dieser Plan wurde von der Gemeinde am 18.12.96 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB / § 81 BauO NW).

Niederkassel, den 19. Dez. 96


Bürgermeister

~~Ratsmitglied~~



Bekanntmachung

Die Bekanntmachung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 23.12.1996 erfolgt (§ 12 BauGB).

Niederkassel, den 23.12.1996


Stadtdirektor

