

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
 Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
 Planzeichenverordnung (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONV) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256)  
 Jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

**BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**  
 § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl  
 0,8 Geschossflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 GH 66,00 maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN  
 ST Staffgeschoss

**BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 g geschlossene Bauweise  
 a abweichende Bauweise gem. textl. Festsetzung I/3.2  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLATZ; GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN**  
 § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze  
 Ga/Cp Garagen/Carport  
 TG Tiefgarage

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche  
 öffentliche Verkehrsfläche im Mischungsprinzip  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Tiefgaragenein- und ausfahrt  
 öffentliche Parkfläche

**VERSORGUNGSFLÄCHEN**  
 § 9 (1) Nr. 12 BauGB

M Standort für Müllbehälter am Tag der Entleerung

**PFLANZGEBOTE**  
 § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Einzelbäumen

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 § 9 (6) und (7) BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Sichtdreieck  
 56,00 vorhandener topographischer Bezugspunkt in m ü. NHN

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO.  
 Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.  
 In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.  
 Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO  
 Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung der §§ (5) und (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Darüber hinaus erhöht sich die so ermittelte zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8.

2.2 Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe gilt der obere Dachabschluss des Gebäudes.

**3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 23 (3) Satz 3 i. V. m. (2) Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:  
 Die Baugrenzen dürfen durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

3.2 In Anwendung des § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Bereichen für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, von der im Plan jeweils mit A bezeichneten Seite an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

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

4.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich auf den gesondert ausgewiesenen Flächen (Ga, Cp) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf der Fläche zwischen der der erschießenden Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze bzw. der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie zulässig; ihre Gesamtfläche darf die Hälfte (50 %) der jeweiligen Grundstücksfläche zwischen der der erschießenden Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

**5 Versorgungsleitungen**  
 § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

**Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
 § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB SHU 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Straßenbäume**
- Acer campestre 'Elsrijk' / Feldahorn
  - Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Deborah', 'Olmsted' / Spitzahorn
  - Carpinus betulus 'Fastigiata' / Pyramiden-Hainbuche
  - Craeaegus monogyna 'Stricta' / Säulen-Dorn
  - Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' / Atlas / Esche
  - Ginkgo biloba / Fächerblattbaum
  - Malus spec. / Zierapfelbäume
  - Pyrus calleryana 'Chanticleer' / Stadt-Birne
  - Pyrus communis 'Beech Hill' / Wildbirne
  - Quercus cerris / Zerreiche

Quercus petraea / Traubeneiche  
 Quercus robur 'Fastigiata' / Säuleneiche  
 Sorbus intermedia / Schwedische Mehlbeere  
 Tilia cordata 'Greenspire', 'Rancho' / Winterlinde

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO

1 **Dachform und Dachneigung**  
 Wohngebäude sind mit einem geneigten Dach bis 35° zu versehen. Flachdächer sind nur bei Einzelhäusern sowie bei Errichtung von Staffelfachgeschossen zulässig.

2 **Einfriedigungen**  
 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Tiefe von 3 m im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie, darf die Höhe von Mauern, Zäunen, Hecken 1,00 m nicht überschreiten. Entlang der Ahrstraße sind hiervon abweichend Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

**III. Übernahmen anderer gesetzlicher Vorschriften und Hinweise**

1 **Versickerung § 9 (4) BauGB i. V. mit § 51a (2) LLWG**  
 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke zu versickern.

2 **Denkmalschutz**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3 **Straßenprofil**  
 Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist lediglich zur Information dargestellt und nicht verbindlich.

4 **Baugrund**  
 Entsprechend der DIN 4149: 2005 ist Niederkassel in die Erdbebenzone 1 und die Untergrundklasse T eingestuft. Gemäß den Untersuchungsergebnissen des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens vom 09.02.2010 ist der Baugrund in die Baugrundklasse C einzustufen. Bei der Planung und konstruktiven Ausbildung der Gebäude sind die Vorgaben der o. a. DIN zu beachten.

**Katasternachweis**

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bonn, den 23.05.2011

**Festlegung der städtebaulichen Planung**

Hiermit wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bonn, den 23.05.2011

**AUFSTELLUNG**

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Niederkassel vom 23.05.2011 gemäß §§ (8), (21) und 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorhabenbezogen aufgestellt.  
 Der Beschluss wurde am 15.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Niederkassel, den 16.05.2011

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in Anwendung des § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss vom 22.05.2011 mit Benachrichtigung am 18.05.2011 unter Freisetzung bis zum 04.06.2011 durchgeführt.

Niederkassel, den 25.05.2011

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

3. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss vom 22.05.2011 mit Benachrichtigung am 18.05.2011 unter Freisetzung bis zum 04.06.2011 durchgeführt.

Niederkassel, den 25.05.2011

**BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

4. Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB durch Beschluss der Rats der Stadt Niederkassel vom 23.05.2011 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.  
 Niederkassel, den 23.05.2011

**ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

4. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.10.2011 bis 16.11.2011 einschließlich öffentlich zugänglich, Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Niederkassel, den 02.10.2011

**BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

5. Dieser Plan wurde am 02.02.2010 gemäß § 4a (3) BauGB vom Rat der Stadt Niederkassel zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.  
 Niederkassel, den 02.02.2010

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

6. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 4a (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.09.2010 bis 11.10.2010 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Niederkassel, den 04.09.2010

**PLANBESCHLUSS**

7. Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch den Rat der Stadt Niederkassel am 02.02.2010 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
 Niederkassel, den 02.02.2010

**AUSFERTIGUNG**

8. Dieser Plan wurde am 13.05.2011 ausgefertigt.  
 Niederkassel, den 13.05.2011

**BEKANNTMACHUNG**

9. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB, durch die der Plan Rechtskraft erlangt, ist am 07.07.2011 erfolgt.  
 Niederkassel, den 07.07.2011

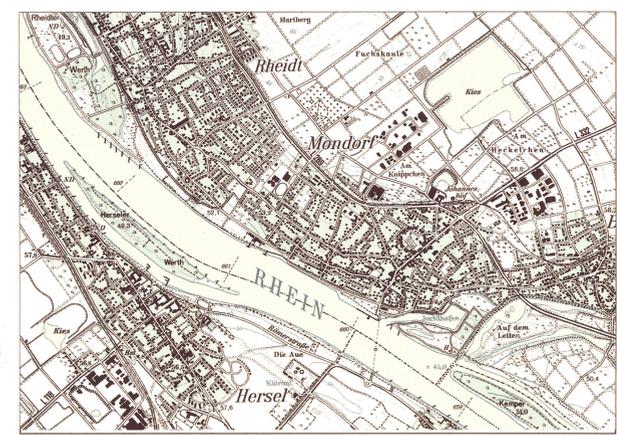
**BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

5. Dieser Plan wurde am 17.04.2010 gemäß § 4a (3) BauGB vom Rat der Stadt Niederkassel zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.  
 Niederkassel, den 17.04.2010

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

6. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 4a (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.04.2010 bis 12.05.2010 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Niederkassel, den 05.04.2010

**Stadt Niederkassel**  
**Bebauungsplan der**  
**Innenentwicklung**  
**Nr. 128 M - Gartenstraße**  
**Stadtteil Niederkassel-Mondorf**  
**M. 1:500**



**Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000**

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE**  
**THOMAS-MANN-STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL.: 0228 / 227 236 10**  
**Stand: Satzung, Februar 2011**