

BEBAUUNGSPLAN
NR. 131 RH „NIBELUNGENSTRASSE“
GEM. § 13A BAUGB

STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BEGRÜNDUNG

IN DER FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS NACH § 10 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 4. JUNI 2012

I. Textliche Festsetzungen.....	I-1
A. Inhalte.....	I-2
1. Bestandteile der Planung.....	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
B. Textliche Festsetzungen.....	I-3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	I-3
a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
(1) Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.....	I-3
(2) Definition zentrums- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.....	I-5
b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-6
(1) Grund- und Geschossflächenzahl.....	I-6
(2) Höhe der Gebäude (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO).....	I-6
c) Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-6
d) Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	I-6
e) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	I-7
f) Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	I-7
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NW vom 12.12.2006).....	I-7
a) Dachneigungen.....	I-7
b) Einfriedungen.....	I-7
c) Einrichtungen der Solartechnik.....	I-7
C. Hinweise.....	I-8
D. Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel.....	I-13
E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....	I-28
II. Begründung.....	II-1
A. Planungsanlass.....	II-2
B. übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-5
1. Bebauungspläne zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	II-5
2. Flächennutzungsplan.....	II-5
C. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen.....	II-6
D. sonstige Planungsbelange.....	II-9
1. Verkehrserschließung.....	II-9
2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	II-10
3. Verträglichkeit mit der Wohnbebauung.....	II-10
4. Bodenordnung.....	II-11
5. Naturschutzrechtliche Belange.....	II-12
a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung.....	II-12
b) Landschaftsplan.....	II-12
c) Baumschutzsatzung.....	II-12
d) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nach Landschaftsgesetz NRW.....	II-12
e) Artenschutzrechtliche Belange.....	II-12
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-14

BEBAUUNGSPLAN
NR. 131 RH „NIBELUNGENSTRASSE“
GEM. § 13A BAUGB

STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNGSSTAND: 4. JUNI 2012

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - die Planzeichnung und
 - die Textlichen Festsetzungen.
- Beigefügt sind
 - die Begründung,
 - das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner vom 13.12.2010
 - das Hydrogeologische Gutachten von Kühn Consulting vom 26.10.2010
 - die gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen von Dr. Claus Mückschel vom 05.05.2008
 - Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises von der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel vom 01.02.2012

2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Für die in der Planzeichnung mit GEe 1, GEe 2 (a bis d) und GEe 3 gekennzeichneten Flächen wird als Art der Nutzung ein Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, die als Kernsortiment keine zentrums- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen (gem. § 1 (5) BauNVO). Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente darf 15 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten (siehe (3) Definition zentrums- und nahversorgungsrelevanter Sortimente),
- Handwerksbetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig sind, einschließlich Schank- und Speisewirtschaften (insbesondere Betriebe, die unter Ziffer I-VII der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführt sind, sind nicht zulässig.),
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke) werden im Verbindung mit § 8 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie insbesondere Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

Andere Nutzungen können nur als Ausnahme mit Einzelnachweis der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zugelassen werden.

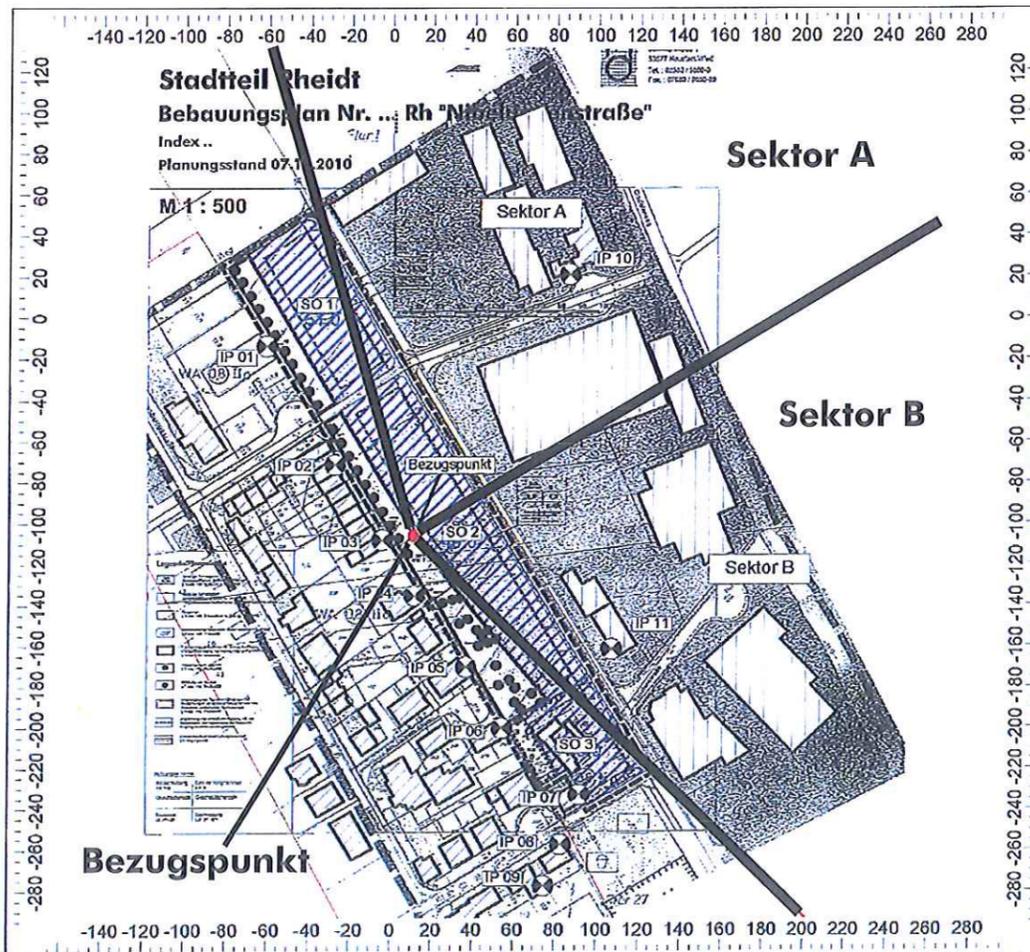
Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Gebietseinstufung nach Baunutzungsverordnung	Emissionskontingente in dB(A)/ m ²	
	L _{EK tags}	L _{EK nachts}
GEe 1	51	36
GEe 2 (a bis d)	49	34
GEe 3	49	34

Darüber hinaus sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Richtungssektor	richtungsabhängiges Zusatzkontingent in dB	
	L _{EK,Zusatz tags}	L _{EK,Zusatz nachts}
A	+ 11	+ 11
B	+ 13	+ 13

Die Richtungssektoren sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.



Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Emissions- und Zusatzkontingente zu führen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12) Abschnitt 5.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiete G_{Ee} 1, G_{Ee} 2 (a bis d) und G_{Ee} 3 befinden sich in der Wasserschutzzone III A des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Niederkassel. Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel der Stadt Niederkassel (Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel) vom 30. September 1983 in der aktuellen Fassung (siehe Hinweise) sind insbesondere im Hinblick auf die in § 5 der Verordnung aufgeführten genehmigungspflichtigen und verbotenen Tatbestände zu beachten. (siehe auch Hinweise, Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises)

(2) Definition zentrums- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Definition der zentrumsrelevanten Sortimente:

WZ (Wirtschaftszweige) 2008 Bezeichnung.

- 47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- 47.42 Telekommunikationsgeräte
- 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
- aus 47.51 Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
- aus 47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
- aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- 47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
- aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke), Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- 47.61.0 Bücher
- 47.61.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 47.63 bespielte Ton- und Bildträger
- 47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- aus 47.64.2 Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
- 47.65 Spielwaren, Bastelartikel
- 47.71 Bekleidung
- 47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- 47.74 medizinische und orthopädische Artikel

- aus 47.75 kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
 - aus 47.76.1 Schnittblumen
 - 47.77 Uhren und Schmuck
 - 47.78.1 Augenoptiker
 - 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse
 - 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- zentrumsrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEPro NRW

Definition der zentrumsrelevanten Sortimente:
WZ (Wirtschaftszweige) 2008 Bezeichnung.

- 47.11, 47.2 Nahrungsmittel, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln ohne 47.25.0 Getränke
- 47.73 Apotheken
- aus 47.75 Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

Grund- und Geschossflächenzahl sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Höhe der Gebäude (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Traufhöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich bei einer Flachdachausführung auf die Oberkante der umlaufenden Attika.
Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur als Ausnahme zulässig, wenn diese auf den von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten (Richtung Wohnbebauung) gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m und zusätzlich auf den der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m eingerückt sind.

c) Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Überschreitungen der Baugrenze um bis zu einem Meter können als Ausnahme zugelassen werden.

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

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO).
Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- e) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig. Als Ausnahme sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wenn diese begrünt werden (z.B. Mulden, Gräben oder Rigolen).

- f) Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Bäumen) sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 10 m sind zulässig.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Erhaltung von Bäumen) sind die vorhandenen Bäume zu sichern und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Hochstämme der gleichen Gehölzart zu ersetzen, wenn diese vollständig abgestorben sind und/oder aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden müssen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NW vom 12.12.2006)

- a) Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

- b) Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Straßenseitig sind die Einfriedungen als Drahtmattenzäune auszuführen, wenn sie höher als 0,80 m sind.

- c) Einrichtungen der Solartechnik

Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen werden zugelassen.

C. Hinweise

- Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel der Stadt Niederkassel (Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel) vom 30. September 1983 in der aktuellen Fassung (siehe Textteil) sind insbesondere im Hinblick auf die in § 5 der Verordnung aufgeführten genehmigungspflichtigen und verbotenen Tatbestände grundsätzlich zu beachten.
- Zudem sind die nachfolgenden Auflagen/Bedingungen aus der Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises vom 01.02.2012 (siehe Anlage) besonders zu beachten:
 1. Es dürfen keine Unterkellerungen erfolgen. Die Deckschichten sind soweit wie möglich in ihrer Mächtigkeit zu erhalten.
 2. Es dürfen sich nur Betriebe ansiedeln, von denen aufgrund ihres Gefährdungspotenzials (Art (WGK) und Menge von wassergefährdenden Stoffen) keine erhebliche Besorgnis einer Gewässerverunreinigung, insbesondere während der Lade- und Entladevorgänge sowie im Brandfall ausgeht.
 3. Für alle Betriebe bzw. das gesamte Gewerbegebiet ist ein Brandschutzkonzept aufzustellen.
 4. Sämtliche Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und mit Hochborden einzufassen.
 5. Das Schmutzwasser wie auch das gesamte auf den wasserundurchlässig befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zu zuführen.
 6. Bauanträge für Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietserweiterung sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.
 7. Die Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke werden hiermit auf die besondere Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet und auf die geltende Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel sowie diese Nebenbestimmungen hingewiesen.
 8. Unfälle oder besondere Vorkommnissen, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Gewässer gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel. 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.
- Für Eingriffe in den Boden, wie Kanalbauarbeiten oder Bohrungen für Erdwärmennutzung unter 5 m sowie für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist eine Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. Die sachgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nur bis 10 m³ zulässig.

- Auf das gesetzliche Gebot zur Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort (§ 51 a Landeswassergesetz) wird hingewiesen. Dachflächenwasser kann über Mulden mit Bodenaustausch bzw. in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises auch über Mulden-Rigolen-Elemente sowie Rigolen versickert werden. Das auf befestigten Fahrflächen anfallende Oberflächenwasser kann über Mulden mit Bodenaustausch versickert werden. Die Bodenaustauschkörper und ggf. zulässigen Rigolen müssen mindestens 1 m in die gut durchlässigen Hochflutsande einbinden. (Vgl. Hydrogeologisches Gutachten) Für die Versickerung von Niederschlagswasser können die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. Die zu erhaltenden Obstbäume und festgesetzten Baumpflanzungen sind zu berücksichtigen.
- Beim Auftreten von Bodenfunden oder –befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren. Fundstelle und Bodendenkmal müssen unverändert bleiben. Für den Fortgang der Arbeiten sind die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten.
- Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise (Bodenproben, chemische Analysen, Maßnahmen) abzustimmen.
- Bauschutthaltiger oder organoleptischer Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vorab dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben oder eine wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) für die Einbaustelle vorzulegen.
- Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gem. § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt. Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Ansonsten ist eine Befreiung seitens des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Fachbehörde erforderlich.
- Im Plangebiet vorhandene Gasleitungen der rhenag sind insbesondere im Rahmen von Erd- oder Tiefbauarbeiten zu beachten sowie ggf. zu schützen und zu sichern.
- Für Versickerungsanlagen ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. Private Versickerungsanlagen können ggf. genehmigungsfrei sein.
- Für einen Regenwasserkanal mit mehr als 3 ha befestigter Anschlussfläche ist eine Kanalnetzanzeige beim Rhein-Sieg-Kreis vorzulegen.

- Für einen Schmutz- und Mischwasserkanal ist eine Kanalnetzanzeige bei der Bezirksregierung Köln vorzulegen. Bis auf den nördlichen Teil des Plangebietes sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.
- Um potenziellen Auswirkungen elektromagnetischer Felder im Bereich der Hochspannungs-Freileitung vorzubeugen, wird empfohlen, 20 m beiderseits der Trassenachse auf eine Wohnnutzung und die Anlage stetig besetzter Arbeitsplätze zu verzichten. Die Entscheidung hierzu soll der betroffene Grundstückseigentümer und/oder Nutzer eigenverantwortlich selbst treffen.
- Der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es werden daher geophysikalische Untersuchungen der zu bebauenden Flächen bis zum Geländeniveau von 1945 empfohlen. Die Untersuchungen sollen vor Baubeginn erfolgen und mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475-9710) abgestimmt werden. Dazu sind eine Betreuungserlaubnis des Grundstückseigentümers sowie Unterlagen zu vorhandenen Leitungen erforderlich. Für Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen wird eine Sicherheitsdetektion gemäß den Inhalten des dem Schreiben beigefügten Merkblattes empfohlen.

- Merkblatt zur Sicherheitsdetektion:

Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbilddauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

- Vordruck zur Anmeldung von Sondierbohrungen

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: _____

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift: _____

D. Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel

Voröfentlich im Amtsblatt Nr.44
für den Regierungsbezirk Köln
Ausgegeben in Köln am 31.10.1983

**Ordnungsbehördliche Verordnung
zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes
für das Einzugsgebiet der
Wassergewinnungsanlage Niederkassel
der Stadt Niederkassel
(Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel)
vom 30. September 1983**

Zur besseren Losbarkeit zusammengelührt mit der 1. Änderungsverordnung vom 9. April 1993
(Amtsblatt Nr.17 für den Regierungsbezirk Köln vom 26. April 1993),
der 2. Änderungsverordnung vom 4. Februar 1999
(Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr.9 für den Regierungsbezirk Köln vom 1. März 1999) und der
3. Änderungsverordnung vom 5. März 2002
(Amtsblatt Nr.13 für den Regierungsbezirk Köln vom 2. April 2002)

Inhalt

- § 1 Wasserschutzgebiet
- § 2 Gliederung und Umfang des Wasserschutzgebietes
- § 2a Verkleinerung des festgesetzten Wasserschutzgebietes
- § 3 Schutzbestimmungen, Begriffsbestimmungen
- § 4 Schutz in den Zonen III B
- § 5 Schutz in den Zonen III A
- § 6 Schutz in den Zonen II
- § 7 Schutz in den Zonen I
- § 8 Genehmigungen
- § 9 Befehle
- § 10 Duldungspflichten
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Andere Rechtsvorschriften, Rechte Dritter
- § 13 Entschädigungen, Ausgleichszahlungen
- § 14 Inkrafttreten

Aufgrund

- des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.10.1976 (BGBl. I S.3017), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.1980 (BGBl. I S.373),
- der §§ 14, 15, 116, 136, 138, 141, 143, 150 und 168 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 4.7.1979 (GV.NW.1979 S.488),
- der §§ 12, 25 und 27 bis 34 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz - OBG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.5.1980 (GV.NW.S.528), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.5.1982 (GV.NW.S.248),

wird verordnet:

§ 1 Wasserschutzgebiet

(1) Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wird zum Schutz der Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

(2) Begünstigter Unternehmer der Wassergewinnung ist die Stadt Niederkassel.

§ 2 Gliederung und Umfang des Wasserschutzgebietes

(1) Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich:

innerhalb der Stadt Niederkassel auf Teile der Gemarkungen Niederkassel, Rheidt und Mondorf, innerhalb der Stadt Troisdorf auf Teile der Gemarkung Berghelm-Mülleken.

(2) Das Wasserschutzgebiet gliedert sich von außen nach innen in die Zonen:

- Zone III B (weitere Zone - äußerer Bereich)
- Zone III A (weitere Zone - innerer Bereich)
- Zone II (engere Zone)
- Zone I (Fassungsbereiche)

(3) Einen Bestandteil der Verordnung bilden folgende 11 Blätter der deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000:

Niederkassel, Uckendorf-Süd, Rheidt, Rheidt Ost, Eschmar West, Sieglar Süd, Hersel, Mondorf, Sieglar-Berghelm, Mülleken, Bonn Graurheindorf.

Die Blätter sind als Wasserschutzgebietskarten durch den Regierungspräsidenten Köln gekennzeichnet.

Sie erhalten im Einzelnen die Abgrenzungen des Wasserschutzgebietes und der Zonen. Die Zone III B ist braun umrandet, die Zone III A ist gelb umrandet, die Zone II ist grün umrandet, die Zonen I sind rot angelegt.

Gemäß § 141 Abs.2 Landeswasserschutzgesetz wird die Verkündung der Wasserschutzgebietskarten durch die Auslegung nach § 2 Abs.5 dieser Verordnung ersetzt.

(4) Das Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich in der Übersichtskarte, Ausschnitt aus den Topographischen Karten im Maßstab 1:25.000, Blatt 5108 Porz-Wahn und Blatt 5208 Bonn dargestellt. Die Übersichtskarte wird zusammen mit dem Verordnungstext in der Ausgabe A des Amtsblattes für den Regierungsbezirk Köln verkündet.

(5) Die Wasserschutzgebietsverordnung mit Wasserschutzgebietskarten und die Übersichtskarte liegen vom Tag des Inkrafttretens an während der Geltungsdauer der Verordnung bei der Stadtverwal-

lung Niederkassel und der Stadtverwaltung Troisdorf innerhalb der jeweiligen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

§ 2a

Verkleinerung des festgesetzten Wasserschutzgebietes

(1) Das Wasserschutzgebiet ist auf der Grundlage der Technischen Regel des DVGW, Arbeitsplatz W 101, Februar 1995, erneut abgegrenzt worden. Dadurch fallen Teilbereiche des 1983 festgesetzten Schutzgebietes aus dem Einzugsgebiet heraus. Das Schutzgebiet wird durch diese Verordnung um diese Bereiche verkleinert.

(2) Das verkleinerte Schutzgebiet ist in der beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:25.000 dargestellt. Die parzellenscharfe Abgrenzung befindet sich in den Schutzgebietskarten im Maßstab 1:5.000. Übersichtskarte und Schutzgebietskarten sind Bestandteile dieser Verordnung. In ihnen ist die Zone III B braun, die Zone III A gelb, die Zone II grün und die Zone I rot dargestellt.

(3) Die Übersichtskarte wird zusammen mit diesem Verordnungstext im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln verkündet. Die Verkündung der Schutzgebietskarten im Maßstab 1:5.000 wird gemäß § 141 Abs.2 Landeswassergesetz dadurch ersetzt, dass sie während der Geltungsdauer dieser Verordnung bei der Stadt Niederkassel und der Stadt Troisdorf innerhalb der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausliegen.

§ 3

Schutzbestimmungen, Begriffsbestimmungen

(1) Für die einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes gelten die jeweils in den §§ 4-7 und 10 aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

Das Verfahren für Genehmigungen regelt § 8. Für mögliche Befreiungen von Verbotsvorschriften gilt § 9.

Die Verpflichtung zur Duldung von Maßnahmen bestimmt sich nach § 10.

(2) Handlungen, die nach anderen Bestimmungen einer Erlaubnis, Bewilligung, einer Genehmigung oder einer sonstigen behördlichen Zulassung, z.B. einer Planfeststellung nach Abfallbeseitigungsrecht, nach Straßen- oder Eisenbahnrecht, einer gewerblichen oder bauaufsichtlichen Genehmigung - Anzeigeverfahren genügen insoweit nicht - oder einer Zulassung eines bergrechtlichen Betriebsplans bedürfen, sind einer Genehmigung nach den Vorschriften dieser Verordnung nicht unterworfen, wenn schon die anderen Bestimmungen einen hinreichenden Schutz ermöglichen.

(3) Entscheidungen anderer Behörden als Wasserbehörden in Verfahren nach Absatz 2, die sich auf das Wasserschutzgebiet Niederkassel beziehen, bedürfen des Einvernehmens des Oberkreisdirektors als unterer Wasserbehörde, es sei denn, die Entscheidung ergeht im Planfeststellungsverfahren.

(4) Wassergefährdende Stoffe im Sinne dieser Verordnung sind feste, flüssige oder gasförmige Stoffe (z.B. Säuren, Laugen, Mineral- und Teeröle sowie deren Produkte oder Mischungen, Kohlenwasserstoffe, organische Verbindungen (etwa Harnstoff), Gifte, Abwasser, Jauche und Gülle, radioaktive Stoffe), die geeignet sind, Gewässer zu verunreinigen oder die Beschaffenheit des Wassers nachteilig zu verändern.

(5) Unterirdische Lagerbehälter sind Behälter, die vollständig im Erdreich eingebettet sind.

Behälter, die nur teilweise im Erdreich eingebettet sind, sowie Behälter, die so aufgestellt sind, dass Undichtheiten nicht zuverlässig und schnell erkennbar sind, werden unterirdischen Behältern gleichgestellt.

Alle übrigen Lagerbehälter gelten als oberirdische Lagerbehälter.

(6) Als Schwarzbrache im Sinne dieser Verordnung wird das Pflügen oder Grubbern von Flächen innerhalb der Vegetationsperiode und das bewusste Auslassen einer Folge- oder Zwischenfrucht nach einer vorausgegangenen Hauptfrucht angesehen, obwohl ein Zwischenfruchtanbau möglich gewesen wäre.

§ 4 Schutz in der Zone III B

(1) In der Zone III B sind genehmigungspflichtig:

1. die Darstellung weiterer Baugebiete (im Flächennutzungsplan) und die Ausdehnung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile;
2. das Erstellen und Ändern gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Einrichtungen mit Ausstoß oder Anfall von wassergefährdenden Stoffen (siehe § 3 Absatz 4), wenn diese Stoffe vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
3. das Erstellen und Ändern von öffentlichen Anlagen zur gemeinsamen Abwasserfortleitung und zur Behandlung von Abwasser;
4. Erdaufschlüsse; ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 qm Grundfläche oder 1 m Tiefe, Baugruben, Schürfgärten von weniger als 3 m Tiefe;
5. das Erstellen von Fischteichanlagen;
6. der Neubau und Ausbau von Straßen, Schienenwegen;
7. das Einleiten von Kühlwasser oder des von Straßen oder sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden und in den Untergrund;
8. das Erstellen von Tankstellen, Tanklagern, Umschlag oder Vertriebsstellen für wassergefährdende Stoffe;
9. das Erstellen von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe, das Erstellen von Leitungen unter Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. ölkühlem, unterirdische Hochspannungsleitungen);
10. das Erstellen von Anlagen, in denen oberirdische wassergefährdende Stoffe in einer Menge bis zu 30 m³ je wirtschaftliche Grundstückseinheit gelagert werden, und das Ändern von Anlagen zum oberirdischen Lagern wassergefährdender Stoffe.
11. das Umwandeln von Dauergrünland in eine andere landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung.
12. das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt)

- beim Bau von Straßen, Wegen, Bürgersteigen, Parkplätzen, Rastanlagen, Lärmschutzwällen, Hof- und Betriebsflächen, Einfahrten, Zufahrten, Terrassen, Lagerflächen, Schulhöfen oder ähnlichen Flächen
 - sowie beim Einbau unter Häusern, Hallen, Garagen oder sonstigen festen Gebäuden, wenn es sich um einen der folgenden Stoffe handelt:
 - Elektroofenschlacke
 - Hochofenschlacke
 - Hüttensand
 - LD-Schlacke
 - Schmelzkammergranulat
 - RCL-Material der besten Qualität (derzeit nach Gemeinsamem Runderlass des MURL und MSV vom 30.4.91: RCL II), soweit hinsichtlich der dort genannten Qualitätsanforderungen kein gegenteiliges Ergebnis einer Probe im Rahmen einer staatlichen Überwachung entgegensteht
 - Mischungen aus den vorgenannten Stoffenund wenn sich über dem einzubauenden Material eine dauerhaft wasserdichte Decke befindet, d.h. eine
 - Asphalt-, Bitumen- oder Betondecke
 - oder
 - eine Pflaster-, Platten- oder Verbundsteindecke, die auf einer Asphalt-, Bitumen- oder Betondecke verlegt ist; nicht jedoch, wenn sie nur wasserdicht verfugt ist oder auf einer Follenabdichtung etc. liegt
- und wenn der Abstand zum höchsten bekannten Grundwasserstand mindestens 1,5 Meter beträgt.

(2) In der Zone III B sind, soweit nicht nach Absatz 1 genehmigungspflichtig, verboten:

1. die Darstellung von Industriegebieten (im Flächennutzungsplan);
2. das Erstellen und Ändern gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Einrichtungen mit Ausstoß oder Anfall von wassergefährdenden Stoffen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden, ausgenommen Änderungen, die den Schutz der Gewässer verbessern;
3. das Erstellen und Ändern von Anlagen und Einrichtungen mit Anfall von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Neubau sowie Um- und Ausbau von Wohngebäuden zu weiteren Wohneinheiten), wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
4. das Erstellen von Anlagen zur Aufbereitung und Verarbeitung von radioaktivem Material;
5. das Erstellen von Flugplätzen, militärischen oder ähnlichen Anlagen, Übungs-, Luftlande- oder Notabwurfplätzen;

6. das Erstellen von Anlagen zur Verrieselung, Versickerung, Versenkung, Verregnung von und die Landbehandlung mit Abwasser, ausgenommen die Sanierung bestehender Kleinkläranlagen nach DIN 4261;
7. Nassabgrabungen;
8. das Entleeren von Wagen der gewerblichen Fäkalienabfuhr außerhalb dafür zugelassener Anlagen;
9. das Einleiten und Einbringen wassergefährdender Stoffe in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden.
10. das Ablagern und Lagern von Abfällen im Sinne des Gesetzes über die Beseitigung von Abfällen (Abfallbeseitigungsgesetz - AbfG -) vom 5.1.1977 (BGBl. I S.41) einschließlich der Stoffe nach § 1 Absatz 3 dieses Gesetzes, ausgenommen Bodenaushub;
11. das Erstellen von Anlagen zum unterirdischen Lagern wassergefährdender Stoffe;
12. das Erstellen von Anlagen zum oberirdischen Lagern wassergefährdender Stoffe von mehr als 30 m³ und das oberirdische Lagern wassergefährdender Stoffe ohne Einrichtungen, die ein Eindringen der Stoffe in den Boden oder ein Gewässer verhindern;
13. das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel;
14. das unsachgemäße Anwenden zugelassener Pflanzenschutzmittel auf öffentlichen Flächen sowie auf erwerbsmäßig genutzten Wirtschaftsflächen. Ein unsachgemäßes Anwenden liegt im Sinne dieser Verordnung auf diesen Flächen insbesondere dann vor, wenn nicht in geeigneter Weise (z.B. in einem Pflanzenschutztagebuch) die einzelnen Anwendungen mit Datum, Art und Menge des jeweiligen Mittels aufgezeichnet und nicht auf Verlangen der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden. Diese Aufzeichnungen sind fünf Jahre aufzubewahren;
15. das unsachgemäße Aufbringen von Nährstoffträgern (wie z.B. mineralische Düngemittel, Kompost). Das liegt im Sinne dieser Verordnung insbesondere vor, wenn nicht grundwasserschonend gedüngt wird. Eine grundwasserschonende Düngung im Sinne dieser Verordnung liegt vor, wenn entsprechend dem Nährstoffbedarf der Pflanzen in einer Weise gedüngt wird, dass nach Möglichkeit keine Nährstoffe ins Grundwasser gelangen;
16. das unsachgemäße Aufbringen von Nährstoffträgern (wie z.B. mineralische Düngemittel, Festmist, Gülle, Jauche, Silagesickersaft, Kompost, Klärschlamm) auf erwerbsmäßig genutzte Flächen. Das liegt im Sinne dieser Verordnung auch dann vor, wenn
 - o Nährstoffträger nicht zum Zwecke des Düngens nach einem unter Beachtung der Beratungsempfehlungen der Landwirtschaftskammer für jedes Wirtschaftsjahr und jede Wirtschaftsfläche erstellten Düngeplan aufgebracht,
 - o im Düngeplan nicht unter Berücksichtigung aller Nährstoffeinträge, des Nährstoffangebotes im Boden und des Nährstoffbedarfes der Pflanzen die einzelnen Nährstoffgaben mit Datum, Art und Menge des jeweiligen Nährstoffes aufgezeichnet und
 - o diese Aufzeichnungen nicht 5 Jahre lang aufbewahrt und nicht im Bedarfsfall auf Anforderung der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden;
17. das Anlegen von Silagen, wenn Silagesickersäfte nicht schadlos aufgefangen und beseitigt werden;
18. das Anlegen von Schwarzbrachen.

19. das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt)

- o beim Bau von Straßen, Wegen, Bürgersteigen, Parkplätzen, Rastanlagen, Lärmschutzwällen, Hof- und Betriebsflächen, Einfahrten, Zufahrten, Terrassen, Lagerflächen, Schulhöfen oder ähnlichen Flächen
- o sowie beim Einbau unter Häusern, Hallen, Garagen oder sonstigen festen Gebäuden,
- o soweit nicht genehmigungspflichtig nach Nr. 12 des Absatzes 1;
- o beim Errichten, Erweitern, Wiederherstellen, Ändern oder sonstigen Maßnahmen in und an baulichen Anlagen (zugelassen ist dagegen das Verwenden dieser Stoffe, wenn sie nicht mit Niederschlagswasser oder Grundwasser in Berührung kommen können)
- o sowie bei allen sonstigen Baumaßnahmen.

§ 5
Schutz in der Zone III A

⇒ (1) In der Zone III A sind genehmigungspflichtig:

1. die Darstellung weiterer Wohn- und Mischgebiete (im Flächennutzungsplan) und die Ausdehnung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile;
2. das Erstellen und Ändern gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Einrichtungen mit Ausstoß oder Anfall von wassergefährdenden Stoffen (siehe § 3 Abs.4), wenn diese Stoffe vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
3. das Erstellen und Ändern von Anlagen und Einrichtungen jeglicher Art mit Anfall von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Neu-, Um- und Ausbau von Wohngebäuden), wenn diese Stoffe vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
4. das Erstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der Einrichtung von Mas-sentierhaltung;
 - 4a. das Neuanlegen oder Erweitern von Gartenbaubetrieben;
 - 4b. das Anlegen grundwasserverträglicher mehrjähriger Intensivkulturen;
 - 4c. das Umwandeln von Dauergrünland in eine andere landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung;
 - 4d. das Umwandeln forstwirtschaftlich genutzter Flächen;
5. das Erstellen und Ändern von Anlagen jeglicher Art bei bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben (z.B. Stallgebäuden, Lagerstätten für Gärlutter, Lagerstätten für animalischen oder mineralischen Dünger), sofern davon eine Verunreinigung der Gewässer oder eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Wassers ausgehen kann;
6. das Erstellen und Ändern von öffentlichen Anlagen zur gemeinsamen Abwasserfortleitung und zur Behandlung von Abwasser;
7. das Erstellen und Ändern von Anlagen zur Klärung, Verrieselung oder Verregnung von Abwasser im Rahmen landwirtschaftlicher Betriebe und die Sanierung bestehender Kleinkläranlagen nach DIN 4261;

8. das Erstellen und Ändern von Anlagen, in denen oberirdisch wassergefährdende Stoffe in Einzelmengen bis 10 m³ je wirtschaftliche Grundstückseinheiten gelagert werden;
9. das Erweitern von Friedhöfen;
10. der Neubau und Ausbau von Straßen, Wegen, Schlenenwegen und Plätzen, ausgenommen Parkflächen für Personenkraftwagen bis zu 10 Stellplätzen;
11. das Einleiten von Kühlwasser oder des von Straßen oder sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden;
12. Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe, Sprengungen im Untergrund;
13. das Erstellen und Ändern von Wärmepumpen, soweit Grundwasser zum Betrieb genutzt wird;
14. das Erstellen und Ändern sonstiger Anlagen oder Einrichtungen, sofern davon eine Verunreinigung der Gewässer oder eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Wassers ausgehen kann.

⇒ (2) In der Zone III A sind, soweit nicht nach Absatz 1 genehmigungspflichtig, verboten:

1. die Darstellung von Gewerbe- und Industriegebieten (im Flächennutzungsplan);
2. das Erstellen und Ändern gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Einrichtungen mit Ausstoß oder Anfall von wassergefährdenden Stoffen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden, ausgenommen Änderungen, die den Schutz der Gewässer verbessern;
3. das Erstellen und Ändern von Anlagen und Einrichtungen jeglicher Art mit Anfall von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Neubau sowie Um- und Ausbau von Wohngebäuden zu weiteren Wohneinheiten), wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden;
4. das Erstellen von Anlagen zur Aufbereitung und Verarbeitung von radioaktivem Material;
5. das Erstellen von Flugplätzen, militärischen oder ähnlichen Anlagen, Übungs-, Luftlande- oder Notabwurfplätzen;
6. das Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen außerhalb dafür bestehender Anlagen oder Einrichtungen, z.B. Truppenübungsplätzen, und außerhalb befestigter Straßen, Wege und Plätze;
7. das Erstellen von Tankstellen, Tanklagern, Umschlag- oder Vertriebsstellen für wassergefährdende Stoffe;
8. das Erstellen von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe, das Erstellen von Leitungen unter Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. ölgekühlte, unterirdische Hochspannungsleitungen);
9. das Schaffen oder Erweitern von Erdaufschlüssen, ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 qm Grundfläche oder 1 m Tiefe, Baugruben, Schürfgräben von weniger als 3 m Tiefe;
10. das Anlegen von Friedhöfen;
11. das Erstellen von Fischteichanlagen;
12. das Vorräusen, Versickern, Versenken, Verregnen von oder die Landbehandlung mit wassergefährdenden Stoffen (siehe § 3 Absatz 4), ausgenommen das sachgemäße Ausbringen und

das sachgemäße Verwenden von animalischem oder mineralischem Dünger zu Düngezwecken sowie das breitflächige Verteilen von Gärsäften;

12 a. das Aufbringen von Klärschlamm und Müllkompost;

12 b. das unsachgemäße Aufbringen von Nährstoffträgern (wie z.B. mineralische Düngemittel, Kompost). Das liegt im Sinne dieser Verordnung insbesondere vor, wenn nicht grundwasserschonend gedüngt wird. Eine grundwasserschonende Düngung im Sinne dieser Verordnung liegt vor, wenn entsprechend dem Nährstoffbedarf der Pflanzen in einer Weise gedüngt wird, dass nach Möglichkeit keine Nährstoffe ins Grundwasser gelangen;

12 c. das unsachgemäße Aufbringen von Nährstoffträgern (wie z.B. mineralische Düngemittel, Festmist, Gülle, Jauche, Silagesickersaft, Kompost) auf erwerbsmäßig genutzte Flächen. Das liegt im Sinne dieser Verordnung auch dann vor, wenn

- o Nährstoffträger nicht zum Zwecke des Düngens nach einem unter Beachtung der Beratungsempfehlungen der Landwirtschaftskammer für jedes Wirtschaftsjahr und jede Wirtschaftsfläche erstellten Düngesplan aufgebracht,
- o im Düngesplan nicht unter Berücksichtigung aller Nährstoffeinträge, des Nährstoffangebotes im Boden und des Nährstoffbedarfes der Pflanzen die einzelnen Nährstoffgaben mit Datum, Art und Menge des jeweiligen Nährstoffes aufgezeichnet und diese Aufzeichnungen nicht 5 Jahre lang aufbewahrt und nicht auf Verlangen der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden;

12 d. das Anlegen von Silagen, wenn Silagesickersäfte nicht schadlos aufgefangen und beseitigt werden;

12 e. das Neuanlegen oder Erweitern von Intensivkulturen, ausgenommen:

- o der Gemüseanbau im Rahmen der landwirtschaftlichen Fruchtfolge mit jährlichem Standortwechsel,
- o grundwasserverträgliche mehrjährige Intensivkulturen;

12 f. das Neuanlegen oder Erweitern von Gartenbaubetrieben;

13. das Einleiten und Einbringen wassergefährdender Stoffe in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden;

14. das Entleeren von Wagen der gewerblichen Fäkalienabfuhr außerhalb dafür zugelassener Anlagen;

15. das Einleiten von Kühlwasser oder des von Straßen oder sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers in den Untergrund;

16. das Ablagern und Lagern von Abfällen im Sinne des Gesetzes über die Beseitigung von Abfällen (Abfallbeseitigungsgesetz - AbfG -) vom 5.1.1977 (BGBl. I S.41) einschließlich der Stoffe nach § 1 Absatz 3 dieses Gesetzes, ausgenommen Bodenaushub;

17. das Erstellen von Anlagen zum unterirdischen Lagern wassergefährdender Stoffe;

18. das Erstellen von Anlagen zum oberirdischen Lagern wassergefährdender Stoffe von mehr als 10 m³ und das oberirdische Lagern wassergefährdender Stoffe ohne Einrichtungen, die ein Eindringen der Stoffe in den Boden oder ein Gewässer verhindern;

19. das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel;

20. das unsachgemäße Anwenden zugelassener Pflanzenschutzmittel auf öffentlichen Flächen, sowie auf erwerbsmäßig genutzten Wirtschaftsflächen. Ein unsachgemäßes Anwenden liegt im Sinne dieser Verordnung auf diesen Flächen insbesondere dann vor, wenn nicht in geeigneter Weise (z.B. in einem Pflanzenschutztagbuch) die einzelnen Anwendungen mit Datum, Art und Menge des jeweiligen Mittels aufgezeichnet und nicht auf Verlangen der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden. Diese Aufzeichnungen sind fünf Jahre aufzubewahren;
21. der Transport wassergefährdender Stoffe nach Maßgabe straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen;
22. sonstige Handlungen und Maßnahmen (z.B. Sportveranstaltungen, Camping, Zelten) außerhalb hierfür zugelassener Anlagen, sofern davon eine Verunreinigung der Gewässer oder eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Wassers ausgehen kann.
23. das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt)
 - beim Bau von Straßen, Wegen, Bürgersteigen, Parkplätzen, Rastanlagen, Lärmschutzwällen, Hof- und Betriebsflächen, Einfahrten, Zufahrten, Terrassen, Lagerflächen, Schulhöfen oder ähnlichen Flächen
 - beim Einbau unter Häusern, Hallen, Garagen oder sonstigen festen Gebäuden,
 - beim Errichten, Erweitern, Wiederherstellen, Ändern oder sonstigen Maßnahmen in und an baulichen Anlagen (zugelassen ist dagegen das Verwenden dieser Stoffe, wenn sie nicht mit Niederschlagswasser oder Grundwasser in Berührung kommen können)
 - sowie bei allen sonstigen Baumaßnahmen.

§ 6 Schutz in der Zone II

(1) In der Zone II sind genehmigungspflichtig:

1. das Erstellen und Ändern von Anlagen, die der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung dienen;
2. das Erstellen und Ändern von Anlagen oder Einrichtungen jeglicher Art ohne Ausstoß von Abwasser oder wassergefährdender Stoffe;
3. der Neubau und Ausbau von Wegen und der Ausbau von Straßen;
4. Bohrungen;
5. Der Gemüseanbau im Rahmen der landwirtschaftlichen Fruchtfolge mit jährlichem Standortwechsel sowie grundwasservertägliche mehrjährige Intensivkulturen;

(2) In der Zone II sind, soweit nicht nach Absatz 1 genehmigungspflichtig, verboten:

1. die Ausweisung von Baugebieten;
2. das Erstellen und Ändern gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Einrichtungen mit Ausstoß oder Anfall von wassergefährdenden Stoffen;
3. das Erstellen und Ändern von Anlagen und Einrichtungen jeglicher Art mit Anfall von wassergefährdenden Stoffen;

4. das Erstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der Einrichtung von Mas-sentlerhaltung;
5. das Erstellen von Anlagen zur Aufbereitung und Verarbeitung von radioaktivem Material;
6. das Erstellen von Flugplätzen, militärischen oder ähnlichen Anlagen, Übungs-, Luftlande- oder Notabwurfplätzen;
7. das Durchführen von Manövern oder Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, ausgenommen Durchmarsch und Durchfahrt auf klassifizierten Straßen im Rahmen straßen-verkehrsrechtlicher Bestimmungen;
8. das Erstellen von Tankstellen, Tanklagern, Umschlag- oder Vertriebsstellen für wassergefähr-dende Stoffe;
9. das Erstellen von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe, das Erstel-len von Leitungen unter Verwendung wassergefährdender Stoffe (z.B. ölgekühlte, unterirdi-sche Hochspannungsleitungen);
10. das Erstellen und Ändern von Anlagen zum ober- und unterirdischen Lagern wassergefähr-dender Stoffe und das Lagern wassergefährdender Stoffe ohne Einrichtungen, die ein Ein-dringen der Stoffe in den Boden oder ein Gewässer verhindern;
11. der Neubau von Straßen sowie der Neu- und Ausbau von Plätzen, Parkflächen, Schienenwe-gen;
12. das Anlegen und Erweitern von Friedhöfen;
13. Erdaufschlüsse jeglicher Art;
14. das Erstellen und Ändern von Anlagen zur Klärung von Abwasser;
15. das Verrieseln, Versickern, Versenken, Verregnen von oder die Landbehandlung mit wasser-gefährdenden Stoffen;
 - 15a. das Aufbringen von Gülle, Jauche, Silagesickersaft, Klärschlamm, Müllkompost und Ab-wasser;
 - 15b. das unsachgemäße Aufbringen von Nährstoffträgern (wie z.B. mineralische Düngemittel, Kompost). Das liegt im Sinne dieser Verordnung insbesondere vor, wenn nicht grundwasser-schonend gedüngt wird. Eine grundwasserschonende Düngung im Sinne dieser Verordnung liegt vor, wenn entsprechend dem Nährstoffbedarf der Pflanzen in einer Weise gedüngt wird, dass nach Möglichkeit keine Nährstoffe ins Grundwasser gelangen;
 - 15c. das unsachgemäße Aufbringen von Nährstoffträgern (wie z.B. mineralische Düngemittel, Festmist, Kompost) auf erwerbsmäßig genutzte Flächen. Das liegt im Sinne dieser Verord-nung auch dann vor, wenn
 - o Nährstoffträger nicht zum Zwecke des Düngens nach einem unter Beachtung der Be-ratungsempfehlungen der Landwirtschaftskammer für jedes Wirtschaftsjahr und jede Wirtschaftsfläche (Schlag) erstellten Düngeplan aufgebracht,
 - o Im Düngeplan nicht unter Berücksichtigung aller Nährstoffeinträge, des Nährstoffange-botes im Boden und des Nährstoffbedarfes der Pflanzen die einzelnen Nährstoffgaben mit Datum, Art und Menge des jeweiligen Nährstoffes aufgezeichnet und
 - o diese Aufzeichnungen nicht 5 Jahre lang aufbewahrt und nicht auf Verlangen der Unte-ren Wasserbehörde vorgelegt werden;
 - 15d. Güllebehälter, Silagemieten und Silagesilos, Festmistlager;

- 15e. das Neuanlegen oder Erweitern von Intensivkulturen, ausgenommen:
- o der Gemüseanbau im Rahmen der landwirtschaftlichen Fruchtfolge mit jährlichem Standortwechsel,
 - o grundwasserverträgliche mehrjährige Intensivkulturen;
- 15f. das Anlegen von Schwarzbrachen;
- 15g. das Umwandeln von Dauergrünland in eine andere landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung;
- 15h. das Umwandeln forstwirtschaftlich genutzter Flächen;
- 15i. das Neuanlegen oder Erweitern von Gartenbaubetrieben;
16. das Entleeren von Wagen der gewerblichen Fäkallenabfuhr;
17. das Ablagern und Lagern von Abfällen im Sinne des Gesetzes über die Beseitigung von Abfällen (Abfallbeseitigungsgesetz - AbfG -) vom 5. 1. 1977 (BGBl. I S.41) einschließlich der Stoffe nach § 1 Absatz 3 dieses Gesetzes;
18. das Einleiten und Einbringen wassergefährdender Stoffe in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden.
19. das Einleiten von Kohlwasser und des von Straßen oder sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer, Gräben, Mulden und in den Untergrund;
20. Wärmepumpen, soweit Grundwasser zum Betrieb genutzt wird;
21. das Anlegen von Dauerpferchen, Fischteichanlagen;
22. der Transport wassergefährdender Stoffe nach Maßgabe straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen;
23. das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel;
24. das unsachgemäße Anwenden zugelassener Pflanzenschutzmittel auf öffentlichen Flächen, sowie auf erwerbsmäßig genutzten Wirtschaftsflächen. Ein unsachgemäßes Anwenden liegt im Sinne dieser Verordnung auf diesen Flächen insbesondere dann vor, wenn nicht in geeigneter Weise (z.B. in einem Pflanzenschutztagebuch) die einzelnen Anwendungen mit Datum, Art und Menge des jeweiligen Mittels aufgezeichnet und nicht auf Verlangen der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden. Diese Aufzeichnungen sind fünf Jahre aufzubewahren;
25. sonstige Handlungen und Maßnahmen (z.B. Flug-, Motorsport oder Sportveranstaltungen, Camping, Zelten) außerhalb hierfür zugelassener Anlagen, sofern davon eine Verunreinigung der Gewässer oder eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Wassers ausgehen kann.
26. das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt)
- beim Bau von Straßen, Wegen, Bürgersteigen, Parkplätzen, Rastanlagen, Lärmschutzwällen, Hof- und Betriebsflächen, Einfahrten, Zufahrten, Terrassen, Lagerflächen, Schulhöfen oder ähnlichen Flächen
 - beim Einbau unter Häusern, Hallen, Garagen oder sonstigen festen Gebäuden,

- beim Errichten, Erweitern, Wiederherstellen, Ändern oder sonstigen Maßnahmen in und an baulichen Anlagen (zugelassen ist dagegen das Verwenden dieser Stoffe, wenn sie nicht mit Niederschlagswasser oder Grundwasser in Berührung kommen können)
- sowie bei allen sonstigen Baumaßnahmen.

§ 7 Schutz in der Zone I

(1) In der Zone I sind gestattet, soweit mit dem Gewässerschutz im Sinne dieser Verordnung vereinbar:

1. die Überwachung durch Wasser-, Gesundheits- und Ordnungsbehörden;
2. das Betreiben und Unterhalten der Wasserversorgungsanlagen durch Bedienstete des Betreibers, mit dessen Genehmigung durch Dritte;
3. das Unterhalten der Grundstücke;
4. Maßnahmen zur Beobachtung und Untersuchung der Wasserversorgungsanlagen, des Wassers, des Bodens und, des Aufwuchses.

(2) In der Zone I sind genehmigungspflichtig:

1. das Erstellen und Ändern betrieblicher Anlagen und Einrichtungen der Wassergewinnungsanlage;
2. Änderungen der Nutzungsart und Nutzungsweise der Grundstücke.

(3) Sonstige Handlungen, Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen sind verboten.

§ 8 Genehmigungen



(1) Anträge auf Genehmigung nach § 4 Absatz 1, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 und § 7 Absatz 2 sind schriftlich einzureichen. Die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen (Beschreibungen, Pläne, Nachweysungen, Zeichnungen) sind in vierfacher Ausfertigung beizufügen.

(2) In den Fällen des § 3 Absatz 2 bedarf es eines besonderen Antrages auf Genehmigung nicht.

(3) Zuständig für die Entscheidung über die Erteilung einer Genehmigung ist der Oberkreisdirektor des Rhein-Sieg-Kreises als untere Wasserbehörde.

(4) Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, sofern von der Handlung, Maßnahme, Anlage oder Einrichtung eine Verunreinigung der Gewässer oder eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Wassers nicht zu besorgen ist. Die Erteilung einer Genehmigung ist auch zulässig für eine unbestimmte Anzahl in der Zukunft liegender Handlungen gleicher Art.

(5) Eine Genehmigung kann mit Bedingungen und Auflagen versehen und befristet werden. Soweit es

das Interesse der öffentlichen Wasserversorgung erforderlich macht, kann sie widerrufen oder nachträglich mit zusätzlichen Anforderungen versehen oder Einschränkungen unterworfen werden.

(6) Eine Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb eines Jahres nach dem Eintreten der Bestandskraft der Genehmigung mit der Ausführung der genehmigten Handlung, Maßnahme, Anlage oder Einrichtung begonnen oder die Ausführung mehr als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist nach Satz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils um ein weiteres Jahr verlängert werden.

⇒ **§ 9**
Befreiungen

(1) Der Oberkreisdirektor des Rhein-Sieg-Kreises als untere Wasserbehörde kann auf schriftlich begründeten Antrag Befreiung von den Verboten der §§ 4 Absatz 2, 5 Absatz 2, 6 Absatz 2 und 7 Absatz 3 erteilen wenn:

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern
oder
2. das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere des Gewässerschutzes im Sinne dieser Verordnung, vereinbar ist.

(2) Die Vorschriften des § 8 Absatz 1, 5 und 6 gelten entsprechend.

(3) Die untere Wasserbehörde betraut die Stadt Niederkassel. Sie holt vor ihrer Entscheidung die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft in Bonn ein.

Falls die untere Wasserbehörde Anregungen und Bedenken des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft in Bonn nicht Rechnung trägt, so ist die Entscheidung mit dem Befreiungsantrag dem Regierungspräsidenten in Köln als obere Wasserbehörde zur Kenntnis zu geben.

§ 10
Duldungspflichten

(1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Wasserschutzgebiet haben die behördliche Überwachung des Wasserschutzgebietes, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung, der nach dieser Verordnung getroffenen Anordnungen oder etwa erteilten Genehmigungen oder Befreiungen, ferner Beobachtungen und Prüfungen der Gewässer und des Bodens gemäß § 19 Absatz 2 Nr.2 WHG, § 21 WHG und §§ 116, 117 und 167 Absatz 2 L. WG zu dulden.

(2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Wasserschutzgebiet haben zu dulden, dass rechtmäßig erstellte bestehende Anlagen und sonstige Einrichtungen den Vorschriften der Verordnung entsprechend angepasst oder beseitigt oder erforderliche Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Sie haben ferner zu dulden, dass Hinweis-, Warn-, Gebots- und Verbotsschilder aufgestellt, unterhalten oder beseitigt werden.

(3) Der Oberkreisdirektor des Rhein-Sieg-Kreises ordnet die zu duldenen Maßnahmen gegenüber den betroffenen Eigentümern und Nutzungsberechtigten durch schriftlichen Bescheid an. Der Be-

scheid ist mit Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und dem Duldungspflichtigen sowie dem Wasserwerksbetreiber zuzustellen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 41 Absatz 1 Nr.2 WHG, § 161 Absatz 1 Nr.2 LWG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 4 Absatz 1, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 oder § 7 Absatz 2 dieser Verordnung genehmigungspflichtige Handlung ohne die Genehmigung nach § 8 vornimmt.

(2) Ordnungswidrig im Sinne von § 41 Absatz 1 Nr.2 WHG, § 161 Absatz 1 Nr. 2 LWG handelt, er vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 4 Absatz 2, § 5 Absatz 2, § 6 Absatz 2 oder § 7 Absatz 3 dieser Verordnung verbotene Handlung ohne die Befreiung nach § 9 vornimmt.

§ 12 Andere Rechtsvorschriften, Rechte Dritter

(1) Die in anderen Gesetzen und Rechtsvorschriften vorgesehenen Anzeige-, Genehmigungs-, Duldungs- oder Zulassungspflichten, Beschränkungen und Verbote bleiben unberührt.

(2) Private Rechte Dritter bleiben unberührt.

§ 13 Entschädigungen, Ausgleichszahlungen

(1) Stellt eine Anordnung nach dieser Verordnung eine Enteignung dar, so ist dafür gemäß §§ 19 Absatz 3, 20 WHG und §§ 15, 134, 135, 154-156 LWG Entschädigung zu leisten.

Zuständig für die Entscheidung über die Entschädigung ist der Regierungspräsident Köln als obere Wasserbehörde.

(2) Unter den Voraussetzungen des § 15 Absatz 3 LWG kann der Regierungspräsident Köln eine pauschale Ausgleichszahlung festsetzen.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1.12.1983 in Kraft.

Köln, den 30. September 1983

Der Regierungspräsident
als obere Wasserbehörde

Dr. Antwerpes

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

ANERKANNT:
STADT NIEDERKASSEL BÜRGERMEISTER
..... STADT NIEDERKASSEL,

AUSGEFERTIGT:
DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:
STADT NIEDERKASSEL BÜRGERMEISTER
..... STADT NIEDERKASSEL,

BEBAUUNGSPLAN
NR. 131 RH „NIBELUNGENSTRASSE“
GEM. § 13A BAUGB

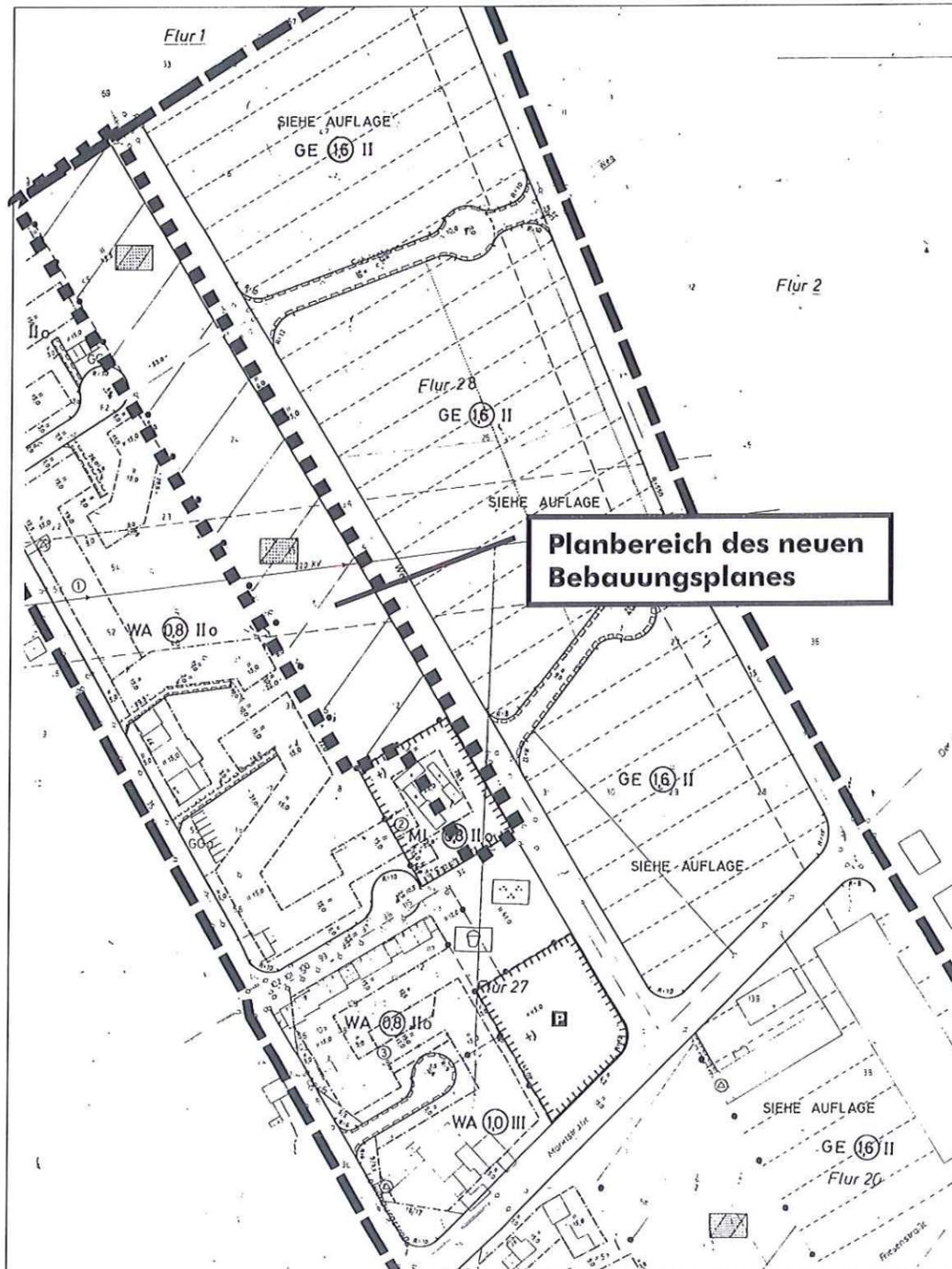
STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

II. BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 4. JUNI 2012

A. Planungsanlass

Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Schildchen“ sind die nicht bebauten Flächen im Planbereich als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt, die aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten einen Abstand zwischen dem westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet und dem östlichen Gewerbegebiet gewährleisten sollten.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Schildchen“

In der Genehmigung des Regierungspräsidiums Köln vom 14.09.1973 wurde die Erforderlichkeit eines Immissionsschutzstreifens zwischen Wohnen und Gewerbe zur Erhaltung der Sicherheit und Gesundheit der Wohnbevölkerung und zur Sicherung der Gewerbebetriebe in den gewerblichen Flächen in ihrem Arbeitsablauf besonders hervorgehoben. Damit sollte vorsorglich die Verträglichkeit im Zusammenleben von Anwohnern und Gewerbetreibenden sichergestellt werden. Gleichzeitig erfolgte damit auch eine strikte Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten.

Mit dem § 1a BauGB hat der Gesetzgeber mittlerweile geboten, Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zu prüfen und zu nutzen.

Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere geboten, da die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits weitgehend über die Zufahrt zum Gewerbegebiet erschlossen sind und an dieser Stelle kein relevanter Flächenbedarf an Grund und Boden für neue Erschließungsmaßnahmen entsteht. Somit entspricht die künftige bauliche Nutzung der bereits erschlossenen Flächen auch den Forderungen des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zudem sind die landwirtschaftlichen Flächen auf Grund der geringen Größe und des Flächenzuschnitts für eine (land-)wirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Die landwirtschaftliche Nutzung kann darüber hinaus durchaus auch ein Konfliktpotenzial mit angrenzendem Wohnen aufweisen (Lärm, Geruch).

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Schildchen“ bestand, wie auch die Genehmigung erkennen lässt, die städtebauliche Zielsetzung eindeutig darin, Wohnen und Arbeiten möglichst strikt räumlich voneinander zu trennen. Heute hat die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten wieder eine größere Bedeutung gewonnen. Die für die Trennung von Wohnen und Arbeiten erforderliche Mobilität und der damit verbundene Verkehr haben sich zunehmend als problematisch und nachteilig erwiesen. Sofern gewerbliche Nutzungen als nicht wohnverträglich eingestuft werden können, ist es sicher auch weiterhin geboten, diese strikt vom Wohnen zu trennen. Es gibt jedoch auch zahlreiche gewerbliche Nutzungen, die zwar nicht in Gebieten mit Vorrang für Wohnen angesiedelt werden sollen, auf Grund ihres geringen Störungsgrades jedoch durchaus mit einer Wohnnutzung eng benachbart werden können, insbesondere wenn, wie im vorliegenden Fall, die Erschließung dafür geeignet ist, gewerbliche Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Wie das schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner zeigt, lässt sich im Plangebiet unter Beachtung von Emissionskontingenten grundsätzlich sowohl mit dem westlich gelegenen Wohngebiet verträgliches Gewerbe als auch mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet verträgliches Wohnen ansiedeln. Dafür wäre zunächst die Ausweisung eines Mischgebietes denkbar. Ein Mischgebiet hat jedoch die Zweckbestimmung, Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe gleichrangig zu mischen. Wohnen und Gewerbe sind in einem Mischgebiet planungsrechtlich zunächst qualitativ gleichwertig und sollen auch beide optisch eindeutig erkennbar sein. Die spätere tatsächliche quantitative Mischung unterliegt dann in der Regel dem Bedarf der jeweiligen Nutzung und lässt sich meist nicht abschließend steuern.

In der vorliegenden Planung sollten nach anfänglichen Überlegungen zunächst die beiden Nutzungen Gewerbe und Wohnen zwar beide ermöglicht werden, jedoch

nicht gleichrangig sein, sondern der Schwerpunkt eindeutig beim wohnverträglichen Gewerbe liegen. Das bot sich auch insofern an, dass die neuen Bauflächen über die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet erschlossen werden.

Bei der weiteren Planung wurden die Überlegungen, Wohnen und Gewerbe zu verbinden, dann jedoch nicht weiter verfolgt und die Nutzung auf mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung verträgliches Gewerbe beschränkt.

Entgegen den Zielsetzungen des derzeit rechtwirksamen Bebauungsplanes „Am Schildchen“, die Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten vorsorglich über Abstände und räumliche Trennung sicher zu stellen, besteht in heutiger Zeit die Möglichkeit, die Verträglichkeit immissionsschutzrechtlich prüf- und nachvollziehbar über Emissionskontingente zu regeln. Diese werden so bemessen, dass selbst bei geringem Abstand die bei der Wohnbebauung anzusetzenden Richtwerte für Schallbelastungen auch in der Summe aller vom Gewerbe ausgehender Geräusche eingehalten werden. Gerade die Summierung von Schallbelastungen lässt sich ohne Emissionskontingente nur unzureichend beurteilen und im Sinne aller Betroffenen gerecht zuordnen. Dies ist jedoch nunmehr mit den im schalltechnischen Prognosegutachten ermittelten Emissions- und Zusatzkontingenten problemlos möglich. Zudem soll auch ein mindestens 10 m breiter Streifen als „Grünkorridor“ zur Wohnbebauung hin erhalten bleiben.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die neue Bebauung und Nutzung des Plangebietes sollen über einen Bebauungsplan in dem seit Anfang 2007 vom Gesetzgeber geschaffenen Planungsverfahren nach § 13 a BauGB festgelegt werden.

Da das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel liegt, wurde von der Verwaltung beim zuständigen Rhein-Sieg-Kreis einer Befreiung als Voraussetzung für die Ausweisung der Gewerbeflächen beantragt, die mit Schreiben vom 01.02.2012 unter zu beachtender Bedingungen erteilt wurde (siehe Hinweise und Planurkunde).

B. übergeordnete Planungsvorgaben

1. Bebauungspläne zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits weitgehend erschlossen ist und derzeit lediglich dazu dient, ohne Vorgaben zu Emissionskontingente die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe vorsorglich über einen entsprechenden Abstand zu gewährleisten. Der Geltungsbereich umfasst etwa eine Fläche von 15.360 qm. Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen liegt bei ca. 11.500 qm und bleibt damit deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren soll daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Dazu gehört neben dem beschleunigten/vereinfachten Verfahren, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann und dass Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

2. Flächennutzungsplan

Bei Verfahren gem. § 13a BauGB muss der Flächennutzungsplan nicht parallel zum Bebauungsplan geändert werden, sondern wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ angepasst. Damit wird die Planungshoheit der Gemeinde/Stadt gestärkt. Zudem gewinnt durch den Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes in drei Verfahrensschritten (Anfrage nach § 32 LPlG, Vorverfahren, Offenlage) das beschleunigte Verfahren erst seinen Sinn und Zweck einer möglichst schnellen bauleitplanerischen Regelung künftiger/geänderter Nutzungen. In einem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 16.04.2007 an alle Gemeinden und Städte werden diese jedoch gebeten, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, im Verfahren analog zu § 32 LPlG der Bezirksregierung vorzulegen, um die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen und sicher zu stellen. Dabei sind insbesondere auch die Vorgaben des § 24a LEPro zu beachten.

Die Bezirksregierung Köln wurde von der Verwaltung frühzeitig beteiligt und hat in ihrem Schreiben vom 30.09.2011 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Der Anregung, auf die zunächst vorgesehene Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gewerbe mit Wohnen“ zu verzichten, wurde gefolgt. Ebenso wurden die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem von der Stadt Niederkassel eine Befreiung nach § 9 der Wasserschutzgebietsverordnung beim Rhein-Sieg-Kreis beantragt, die mit Schreiben vom 01.02.2012 erteilt wurde.

C. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen

Planzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Wesentlichen nach den Grundstücksgrenzen der zur Überplanung vorgesehenen Flächen sowie nach der erforderlichen Erschließung. Die im derzeit wirksamen Bebauungsplan „Am Schildchen“ zwischen Gewerbe- und Allgemeinem Wohngebiet ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 bis GEe 3) ausgewiesen. Der mit einem Wohnhaus bebaute Teil des Flurstücks 192 bleibt aus der Planung und der Ausweisung von Gewerbeflächen ausgenommen.

Entlang der bestehenden Erschließungsstraße ist im Planbereich ein 1,50 m breiter Gehweg zu den neuen Gewerbeflächen hin vorgesehen. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche in den Planbereich hinein auf eine Gesamtbreite von 9,0 m erweitert (6 m Fahrbahn + beidseitig 1,50 m Gehweg). Im nördlichen Teil reicht für die Erschließung zunächst ein Stichweg mit 7,50 m Breite und einseitigem Gehweg, der am nördlichen Ende in eine Wendemöglichkeit mündet, die u.a. für die Befahrbarkeit zur Müllentsorgung dient. Der bestehende Verbindungsweg zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und soll als fußläufige Verbindung an dieser Stelle erhalten bleiben.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind aus arten- und naturschutzrechtlichen Belangen als nicht überbaubare Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie bei der Fläche GEe 3 zur Erhaltung der dort vorhandenen Gehölze festgesetzt. Eine Ausweisung als private Grünfläche soll nicht erfolgen, da diese Flächen dann nicht in die Grund- und Geschossflächenermittlung einbezogen werden könnten. Ungeachtet dessen sollen auf den umgrenzten Flächen die vorhandenen Obstbäume als ökologisch und artenschutzrechtlich wertvoller Lebensraum erhalten bleiben. Die artenschutzrechtliche Bedeutung der Obstbäume wurde bereits im Mai 2008 von Herrn Dr. Claus Mückschel untersucht und bewertet (siehe Anlage). Er kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Obstbäume als Lebensraum schutzrelevanter Tierarten (u.a. Fledermäuse und Grünspecht) erhalten und über einen von baulichen Anlagen freizuhaltenen (Flug-/Wanderungs-) Korridor in nördlicher Richtung an die offene Landschaft angebunden bleiben müssen. Eine bauliche Nutzung entlang der Nibelungenstraße wird dadurch jedoch nicht ausgeschlossen. Mit der Festsetzung, dass die Obstbäume zu erhalten sind, und der Ausweisung der Obstbaumflächen einschließlich des geforderten Korridors als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Vorgaben zur Anpflanzung einer Baumreihe als Leitlinie entlang des Korridor kommt der Bebauungsplan den artenschutzrechtlichen Belangen nach. Diese Festsetzungen sorgen gleichsam für eine Eingrünung der neuen Bauflächen zur westlichen Wohnbebauung und schaffen offene und begrünte Bereiche, auf denen ggf. das auf den Bauflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickern kann.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen einen ausreichenden Abstand sowohl zum Grünkorridor als auch zum öffentlichen

Straßenraum einhalten. Das gilt nach den Textlichen Festsetzungen auch für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.

In die Planzeichnung sind zudem die Vorgaben zu Höhenbeschränkungen im Bereich der vorhandenen 220 kV Freileitung der Amprion GmbH aufgenommen.

Textliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ist, wie bereits unter Punkt A. Planungsanlass erläutert, letztlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 bis GEe 3) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, die keine zentrums- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente führen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zweck sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die alle einer mit dem Wohngebiet verträglichen gewerblichen Nutzung entsprechen.

Die zentrums- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in den Festsetzungen im Einzelnen aufgeführt und wurden den Vorgaben zu anderen (neuen) Gewerbegebieten in der Stadt Niederkassel entnommen.

Zur Sicherung der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet sind grundsätzlich nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten, gutachterlich ermittelten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die zulässige Einbeziehung von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten berücksichtigt zudem, dass für das bestehende Gewerbegebiet im Osten andere Immissionsschutzanforderungen bestehen als für das vorhandene Wohngebiet im Westen. Der Nachweis, dass die Kontingente eingehalten werden, ist im späteren Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben zu führen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, wobei die Geschossflächenzahl in Anbetracht von zwei Vollgeschossen auf 1,2 beschränkt bleibt. Mit nur zwei Vollgeschossen und Gebäudehöhen von bis etwa 10,50 m über derzeitigem Geländeniveau in den einzelnen Teilbereichen GEe 1, GEe 2a und GEe 2b soll sichergestellt werden, dass sich die künftige Bebauung wirtschaftlich angemessen gewerblich nutzen lässt, sich aber auch städtebaulich in die Umgebung einfügt. Ein wirtschaftlicher Umgang mit Bauflächen gebietet es an dieser Stelle, Gebäudehöhen zuzulassen, die einer angemessenen und üblichen Gewerbenutzung entsprechen, selbst wenn die Höhen der westlich vorhandenen Wohnhäuser überschritten werden. Zur Angemessenheit der zugelassenen Höhen trägt auch die festgesetzte Traufhöhe bei, die unter Berücksichtigung entsprechender Geschosshöhen bei gewerblichen Nutzungen bis etwa 9 m über dem derzeitigen Gelände liegen darf. Im Teilbereich GEe 3 sind in Anpassung an die auf dem Flurstück vorhandene Bebauung geringere Trauf- und Firsthöhen zulässig. Die zulässigen Höhen der Gebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. First- (FH) und Traufhöhe (TH) sind Höchstwerte und als Höhen über NN festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich bei einer Flachdachausführung auf die Oberkante der umlaufenden Attika. Um auch die Angemessenheit der (Trauf-/) Wandhöhe bei Staffelgeschossen

zu gewährleisten, müssen diese sowohl zur Erschließungsstraße (mindesten 1,50 m) als auch zur Wohnbebauung (mindesten 3,00 m) hin deutlich eingerückt werden.

Die Bedeutung der Festsetzungen „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ und „Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB“ ist bereits unter Punkt A. Planungsanlass erläutert. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig. Als Ausnahme sind lediglich Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wenn diese begrünt werden (z.B. Mulden, Gräben oder Rigolen). An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Bäumen) sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen, die die Funktion einer Leitlinie im Grünkorridor übernehmen sollen. Die vorhandenen Obstbäume sind in der Planzeichnung mit der Festsetzung „Erhaltung von Bäumen“ gesichert. Abgängige Bäume sind durch Hochstämme der gleichen Gehölzart zu ersetzen, wenn diese vollständig abgestorben sind und/oder aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden müssen.

Als bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden Dachneigungen von 0° bis 45°, Vorgaben zu Einfriedungen (max. Höhe 1,80 m, straßenseitig als Drahtmattenzäune bei über 0,80 m) und die Zulässigkeit von Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen festgelegt.

D. sonstige Planungsbelange

1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die Nibelungenstraße. Im Bereich der Teilfläche GEE 1 ist die Straße nur als Baustraße vorhanden und noch nicht abschließend ausgebaut.



Zustand der Nibelungenstraße in südlicher Richtung (Nov. 2010)



Zustand der Nibelungenstraße in nördlicher Richtung (Nov. 2010)

Entlang der bestehenden Erschließungsstraße ist im Planbereich ein 1,50 m breiter Gehweg zur den neuen Gewerbeflächen hin vorgesehen. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche in den Planbereich hinein auf eine Gesamtbreite von 9,0 m erweitert (6 m Fahrbahn + beidseitig 1,50 m Gehweg). Im nördlichen Teil reicht für die Erschließung zunächst ein Stichweg mit 7,50 m Breite und einseitigem Gehweg, der am Ende in eine Wendemöglichkeit mündet, die u.a. für die Befahrbarkeit zur Müllentsorgung dient. Der bestehende Verbindungsweg zwischen Wohn- und Gewerbegebiet soll an dieser Stelle als fußläufige Verbindung erhalten bleiben.

2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser soll durch Anschluss an das vorhandene Sammlersystem und Zuleitung zur Kläranlage der Stadt Niederkassel gesichert werden.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern oder zu verrieseln. Nach den Ergebnissen des Hydrogeologischen Gutachtens von Kühn Geoconsulting (siehe Anlage) kann unbelastetes Dachflächenwasser über Mulden mit Bodenaustausch bzw. in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises auch über Mulden-Rigolen-Elemente versickert werden. Die Bodenaustauschkörper und ggf. zulässigen Rigolen müssen mindestens 1 m in die gut durchlässigen Hochflutsande einbinden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser können die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. Damit können auch die erforderlichen Abstände der Versickerungsanlagen zu Gebäuden eingehalten und entsprechend Flächengrößen bereitgestellt werden.

Sämtliche Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und mit Hochborden einzufassen. Das gesamte auf den wasserundurchlässig befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenso wie das Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zu zuführen. Bauanträge für Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietserweiterung sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. (Auflagen/Bedingungen aus der Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises vom 01.02.2012, siehe Hinweise/Anlage)

Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel der Stadt Niederkassel (Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel) vom 30. September 1983 in der aktuellen Fassung (siehe Textteil) sind dabei grundsätzlich zu beachten.

3. Verträglichkeit mit der Wohnbebauung

Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung wurde vom Ingenieurbüro Graner + Partner untersucht, ermittelt und bewertet. Das Schalltechnische Prognosegutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgegebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Emissions- und

Zusatzkontingente die Anforderungen an den Schallschutz im Hinblick auf gewerblich genutzte Anlagen erfüllt werden können. Auf Grund der relativ niedrigen zulässigen Emissionskontingente sind die betrieblichen Möglichkeiten im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht jedoch deutlich eingeschränkt. In den Festsetzungen sind daher grundsätzlich neben Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften nur sonstige Gewerbebetriebe zugelassen, die auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden dürfen.

Für das westlich angrenzende Wohngebiet kann sich durch Abschirmeffekte der neuen Bebauung sogar in Teilbereichen eine Reduzierung der Geräuscheinwirkung aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet ergeben.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente ist im Genehmigungsverfahren der künftigen Bauvorhaben im Einzelnen nachzuweisen. Dabei können insbesondere Abschirmeffekte baulicher Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken sowie eine sinnvolle Anordnung schallerzeugender Nutzungen entsprechend eingesetzt werden. Im Bebauungsplan eine vorsorglich wirksame Abschirmung als Wall oder Wand zur Wohnbebauung hin festzusetzen, lässt sich aus den vorliegenden gutachterlichen Bewertungen nicht begründen. Die vorgegebenen Kontingente basieren auf einer freien Schallausbreitung unter den derzeitigen Gegebenheiten. Dass alle zulässigen Nutzungen zwangsläufig ohne Schutzvorkehrungen zu Richtwertüberschreitungen an der Wohnbebauung führen müssen, ist nicht zu erwarten. Büros oder Handwerksbetriebe können beispielsweise auch in einem Wohngebiet verträglich sein. Einen Schallschutz als Wall oder Wand vorsorglich festzusetzen, wäre ohnehin nur dann sinnvoll, wenn dieser als Teil einer öffentlichen Erschließung bereits zu Beginn der künftigen gewerblichen Nutzung vollständig errichtet würde. Solche umfangreichen öffentlichen Maßnahmen sind jedoch nicht vorgesehen. Einen Schallschutz als Wall oder Wand hingegen auf den privaten Flächen festzusetzen, würde voraussichtlich dazu führen, dass die Umsetzung in den zeitlichen Abläufen erfolgt, wie auch die jeweiligen Grundstücke baulich genutzt werden. Somit wäre eine vollständige Wirksamkeit bereits mit dem ersten Bauvorhaben nicht gewährleistet und es müssten dennoch gesonderte grundstücksbezogene Vorkehrungen getroffen werden. Insofern bleibt es generell den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern vorbehalten, selbst mit entsprechenden Maßnahmen und Vorkehrungen für die Einhaltung der festgesetzten Kontingente zu sorgen.

4. Bodenordnung

Die für die vorgesehenen Verkehrsflächen (u.a. den Gehweg) benötigten Flächen werden nach erfolgtem Ausbau und Schlussvermessung als Bestandteil des öffentlichen Straßenraums ins Eigentum der Stadt Niederkassel übertragen. Ansonsten bleibt es Aufgabe der derzeitigen Eigentümer, ihre Grundstücke einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Förmliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Naturschutzrechtliche Belange

a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung

Bebauungspläne nach § 13a BauGB dienen wie im vorliegenden Fall der Innenentwicklung. Bei Planungen mit weniger als 20.000 qm Grundfläche sieht § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausgleichsmaßnahmen vor.

b) Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 1 des Rhein-Sieg-Kreises ist das Plangebiet sowohl in der Festsetzungs- als auch in der Entwicklungskarte der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Rheidt zugeordnet. Im Plangebiet sind keinerlei Flächen oder Punkte mit Schutzstatus ausgewiesen.

c) Baumschutzsatzung

Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gem. § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt. Die Vorgaben dieser Satzung bleiben von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt. Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan nicht vor, dass ggf. geschützte Bäume gerodet werden sollen.

d) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nach Landschaftsgesetz NRW

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Sollten Gehölze aus Gründen der Standsicherheit oder Verkehrsicherungspflicht vor dem 1. Oktober gerodet werden müssen, ist dafür eine Befreiung seitens des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Fachbehörde erforderlich.

e) Artenschutzrechtliche Belange

Zur Frage der artenschutzrechtlichen Belange wurde von Herrn Dr. Claus Mückschel eine gutachterliche Stellungnahme verfasst, die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung des Erhaltes der vorhandenen Obstbäume und eines Korridors von diesen Bäumen aus in nördlicher Richtung zur offenen Landschaft der Planung keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen entgegen stehen. Die gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.



zu erhaltender Obstbaumbestand als artenschutzrelevanter Lebensraum für Vögel und Fledermäuse



freizuhaltender Grünkorridor

E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

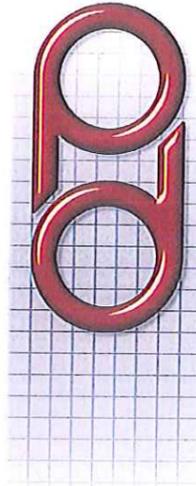
BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



ANERKANNT:

STADT NIEDERKASSEL
BÜRGERMEISTER

.....
STADT NIEDERKASSEL,