



Stadt Niederkassel

Stadtteil Rheidt

Bebauungsplan Nr. 130 RH

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 130 Rh

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bestandteil der Satzung

- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung vom 01.12.2010
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser vom November 2010

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Bauweisen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

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

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB

2.1 Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstwerte und beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

3. Höhenlage der Gebäude § 9 Abs. 3 BauGB

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf höchstens 0,38 m über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.

3. Mindestgröße des Baugrundstückes § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB

3.1 Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 250 m² bei Errichtung von Doppelhaushälften und von 400 m² bei Errichtung von freistehenden Häusern aufweisen.

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

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf der Fläche zwischen der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, ihre Gesamfläche, einschließlich der Zufahrten, darf ein Drittel der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überschreiten.

4.3 Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m² zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB

5. In den Wohngebäuden ist ausschließlich eine Wohnung zulässig.

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB

6.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Der Grenzabstand muss mindestens 2,00 m betragen. Die Ausführungen des hydrogeologischen Gutachtens sind bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 BauONW

1. Dachneigung, Dachaufbauten

1.1 Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 45 Grad zulässig. Dies gilt nur für Wohngebäude.

1.2 Dachgaupen sind zulässig, wenn deren Länge an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen, diese nicht im oberen Drittel der Dachseite liegen und deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,5 m betragen.

2. Einfriedungen

Einfriedung der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Tiefe von 3 Metern im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1 m betragen.

III. Hinweise

- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, für die der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde zuständig ist.

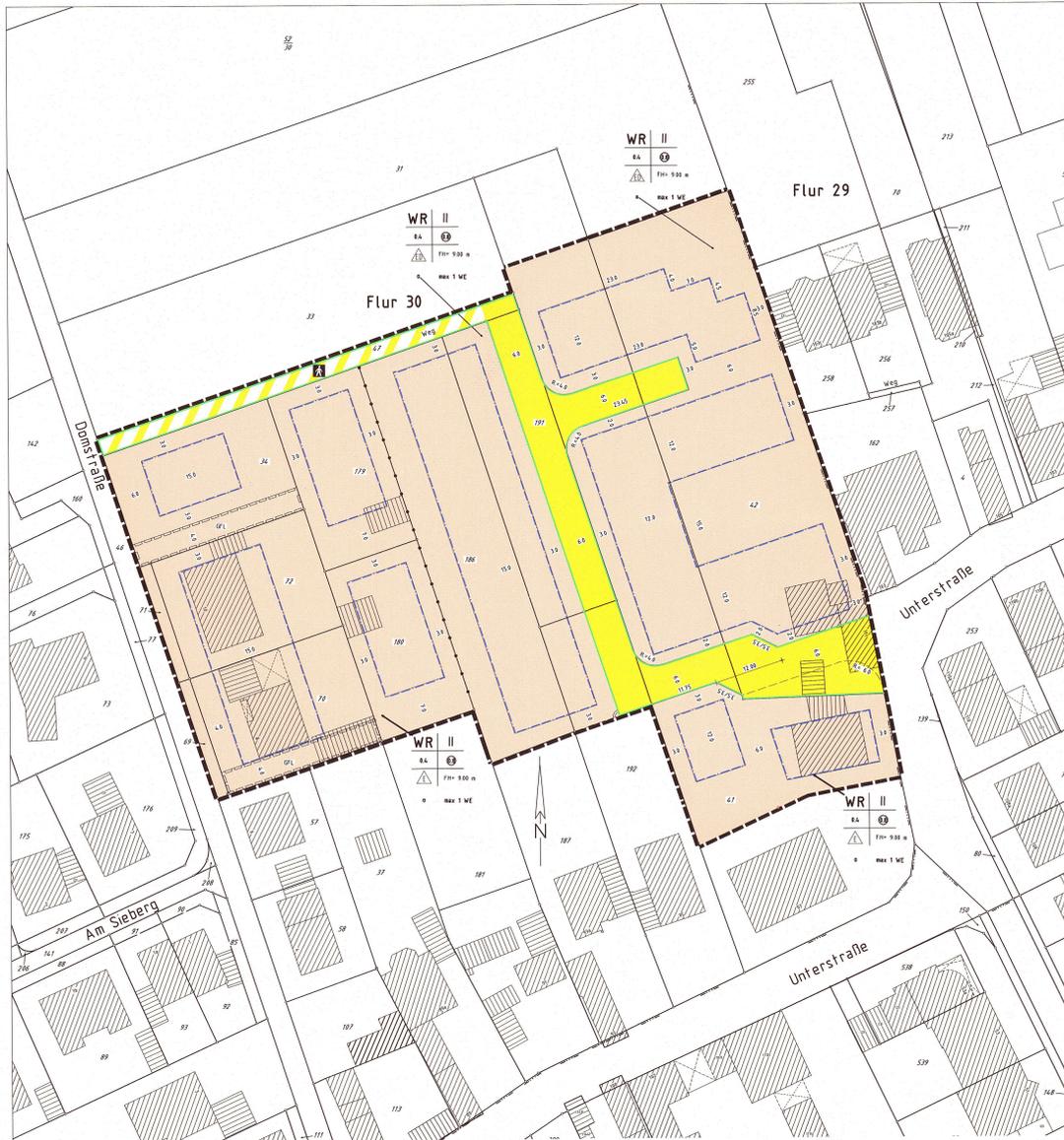
- Hinsichtlich der Planung von Kellern und anderen unterirdischen Einrichtungen ist vom Ausführenden (Bauantragsteller) zu klären bzw. zu überprüfen, ob für Extrem-Hochwasserereignisse eine wasserdichte und aufreissichere bauliche Ausführung notwendig ist.

- Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet ist bei Auftreten archaischer Bodenfunde die Stadt Niederkassel als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren (§ 15 Denkmalschutzgesetz NW).

- Die Wasserschutzzoneverordnung in der gültigen Fassung ist zu beachten.

Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Hydrogeologisches Gutachten vom November 2010
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung vom 01.12.2010



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN	WEITERE PLANZEICHEN
<p>Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10</p> <p>Wohngebäude ohne Hausnummer</p> <p>Garagen, Wirtschafts-, Industriegebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Gemeindengrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>Einstiegschacht</p> <p>Kappe (Schieber)</p> <p>Unterflurhydrant</p> <p>Oberflurhydrant</p> <p>Höhenlinie über NN z.B. 58,75 m</p> <p>Höhenlinie über NN z.B. 100 m</p> <p>Bordstein</p> <p>Straßenrasterkasten</p> <p>Straßenlaterne</p> <p>Weitere Symbole siehe Zeichenvorricht für Katasterkarten und Vermessungssätze in Nordrhein-Westfalen (Zeichenschrift NRW)</p>	<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>- Baugesetzbuch-BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)</p> <p>- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauONW) vom 01.02.2009 (GV NW S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2004 (GVBl. S. 239)</p> <p>Ortsdurchfahrtslinie</p> <p>Anbauverbotszone gem. LStVG bzw. FStVG</p> <p>Bahnanlage</p> <p>Fläche für den Luftverkehr</p> <p>Bauschutzbereich (Flughafen)</p> <p>Schutzzone, z.B. II (Flughafen)</p> <p>Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughafen)</p> <p>Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung</p> <p>unterirdisch</p> <p>Fernwasserleitung</p> <p>A Hauptwasserleitung</p> <p>EF/REK E-Freileitung/E-Kabel</p> <p>G Ferngasleitung</p> <p>O Ölleitung</p> <p>Schutzstreifen mit Breitenangabe</p> <p>Flächen, unter denen der Bergbau umhert</p> <p>Wasserfläche (nachrichtlich)</p> <p>Fläche für die Wasserwirtschaft</p> <p>Oberschwemmungsgebiet</p> <p>Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Baufähigkeit, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist</p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Landschutzgebiet</p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Erhaltungsbereich</p> <p>Denkmalschutzbereich</p> <p>Einzeldenkmal</p> <p>Sanierungsgebiet</p> <p>Zu erhaltende Gebäude/sonstige baut. Anlagen</p> <p>Zu beseitigende Gebäude/baut. Anlagen</p>	<p>Grenze des Bebauungsplangebietes</p> <p>Grenze unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Baufläche</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrflächen (Straßen, Wege, Plätze)</p> <p>Begrenzungslinie von Verkehrsflächen</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Örtliche Parkfläche</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leihverkehrsflächen (L) zusammenhängende Flächen zugewandt z.B. Gewerbe bei schmalen Flächen</p> <p>Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers</p> <p>Aufschulung</p> <p>Abgabung</p> <p>Stützmauer</p> <p>Freizuhaltende Sichtfläche</p> <p>Fläche für Stellplätze/Garagen</p> <p>St/GG Stelplätze/Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>St/GG Garagen/Gemeinschaftsgaragen</p> <p>Einfahrt</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Ein- und Ausfahrtsverbot</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Fläche für Aufschulung</p> <p>Fläche für Abgabung</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Fläche für Wald</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Anpflanzen von Sträuchern</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Erhaltung von Sträuchern</p> <p>Flächen für Maßnahmen des Immissions-schutzes</p> <p>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</p> <p>Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind</p> <p>Flächen, die erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind</p> <p>Flächen o. Maßnahmen z. Schutz z. Pflege u. z. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltung</p> <p>Schule</p> <p>Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Sportstätten dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Sportstätten dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Post</p> <p>Schutzbauwerk</p> <p>Feuerwehr</p> <p>Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Sportanlagen</p> <p>Spielanlagen</p> <p>Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Dauerengelände</p> <p>Sportplatz</p> <p>Spielplatz</p> <p>Zeitplatz</p> <p>Badplatz, Freibad</p> <p>Friedhof</p> <p>Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen</p> <p>Elektrizität</p> <p>Gas</p> <p>Fernwärme</p> <p>Wasser</p> <p>Abwasser</p> <p>Abfall</p> <p>Abgabung</p> <p>Regenwasserversickerung</p>	<p>WS Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WR Reines Wohngebiet</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>WB Besondere Wohngebiete</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>MK Kerngebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GI Industriegebiet</p> <p>SO Sondergebiet für Erholung, z.B. Wohnort-Integrations</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet, z.B. Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B.</p> <p>GR Grundfläche, z.B. 600 m²</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse</p> <p>II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Geschosse</p> <p>04 Grundflächenzahl/GRZ, z.B. 0,4</p> <p>06 Geschossflächenzahl/GFZ, z.B. 0,6</p> <p>08 Baumstanzahl/BMZ, z.B. 3,0</p> <p>0 Offene Bauweise</p> <p>1 Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>2 Nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>3 Nur Hausgruppen zulässig</p> <p>4 Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</p> <p>5 Geschlossene Bauweise</p> <p>6 Abwechslende Bauweise, z.B. Hofbau</p> <p>nicht eingemessenes Gebäude</p> <p>empfohlene Grundstücksauflage</p> <p>M empfohlene Parkstellen, -buchten</p> <p>M Mollonnenstandplatz</p> <p>--- Grenze unterschiedlicher Beplanung</p> <p>--- Grenze unterschiedlicher Firsthöhen (FH) bzw. Geschossigkeit (z.B. III)</p> <p>FH Firsthöhe</p> <p>Ertauf und Anfertigung</p>
<p>Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom September 2010.</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterarchiv vom September 2010 überein. Dtl.-Ing. Reiner Rühoffert Dtl.-Ing. Jürges Seitzag</p> <p>Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 08.07.2010 diesen Beschluss gefasst. Die Öffentlichkeit wurde am 20.07.2010 öffentlich ausgetragen. Die Öffentlichkeit wurde am 20.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Niederkassel, den 08.07.2010</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Dieser Beschluss wurde am 21.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Niederkassel, den 21.07.2010</p>	<p>Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates zuzuständigen Fachausschusses vom 08.07.2010 in der Zeit vom 20.07.2011 bis 30.08.2011 öffentlich ausgetragen. Die Öffentlichkeit wurde am 20.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Niederkassel, den 21.07.2011</p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates zuzuständigen Fachausschusses vom 08.07.2010 in der Zeit vom 20.07.2011 bis 30.08.2011 öffentlich ausgetragen. Die Öffentlichkeit wurde am 20.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Niederkassel, den 21.07.2011</p>	<p>Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt mit Verfügung vom 27.07.2011 als Satzung beschlossen.</p> <p>Köln, den 27.07.2011</p> <p>Dieser Plan ist der Urkundplan.</p> <p>Niederkassel, den 28.07.2011</p>	<p>B.-Plan 130 RH</p> <p>Maßstab 1: 500</p> <p>Gemarkung: Rheidt</p> <p>Flur(n): 30</p>