



Stadt Niederkassel

Bebauungsplan 133 N

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch –BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung –PlanzVO 90- vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GVBl. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GVBl. S. 729)

Fachgutachten

Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 16.08.2012

Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 133 N, Dipl.-Geograph Elmar Schmidt, Bonn, vom 31.05.2012

Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan 133 N der Stadt Niederkassel, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, vom 19. März 2013

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um nicht mehr als 30 Prozent überschritten werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Höchstwerte und beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. bis 1,50 m überschritten werden.

Die Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wie Gartenlauben und Gerätehäuser sind im Vorgarten zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Einzelhäusern nicht mehr als zwei und in Doppelhaushälften nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) muss mindestens 10 cm über und darf höchstens 38 cm über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.

Abstandsflächen und Gebäudehöhe dürfen sich auf die geplanten Geländehöhen beziehen.

7. Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden über die im Plan festgesetzten Mulden („R“) versickert.

Die Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers und die öffentlichen Verkehrsflächen gehen in das Eigentum der Stadt Niederkassel über.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss mit Hilfe von

(Mulden-)Rigolen-Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Der Grenzabstand der Rigolen muss mindestens zwei Meter betragen. Das auf Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie auf Stellplätzen selbst und auf Terrassen, Sitzplätzen und Wegen in den Gärten anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzenden privaten Grün- oder Gartenflächen abzuleiten oder durch andere Bauweisen auf dem Grundstück zu versickern.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch das Plangebiet verläuft ein Schutzstreifen für die Kraftstofffernleitung Würselen-Altenrath. Der Schutzstreifen wird mit GFL (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den Träger belastet.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1. Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen einschließlich Anpflanzungen von mehr als 0,60 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher als 3,0 m über Fahrbahnmitte.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Dachformen

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 45° zulässig.
Dachgauben sind zulässig, wenn deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen und diese nicht im oberen Drittel der Dachseite liegen.
Die Eindeckung und Neigung der Dächer sind bei Doppelhäusern in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2. Einfriedungen

Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern sind zwischen den Hauseinheiten im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 4,00 m Länge im unmittelbaren Anschluss an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefstliegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

Entlang der Hauptstraße wird beginnend an der Einmündung Weidenstraße eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,80 m und einer Länge von 130 m festgesetzt. Diese Schallschutzwand ist dauerhaft zu begrünen.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1. Mülltonnenstandplätze sind von den öffentlichen Flächen und zu den angrenzenden Nachbarn hin durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.

3.2. Die nicht für Zugänge und Zufahrten benötigten Flächen in den Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.

3.3. Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen werden zugelassen.

3.4. Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Bordstein- bzw. Rasenkantensteinstützkonstruktionen sind von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke auf diesen zu dulden.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Niederkassel als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen
- Entsprechend Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 8 der Begründung soll das von den befestigten Flächen und den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser über (Mulden-)Rigolensysteme versickert werden. Solche Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, für die der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde zuständig ist.
- Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar erfolgen, um Singvogelbrütung und die Wechselkröten in ihrer Aktivitätsphase nicht zu gefährden.
- Die im Plangebiet liegenden Grundstücke müssen den Lärmpegelbereichen I – V der DIN 4109 zugeordnet werden. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind im konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren abzuleiten und festzusetzen.
- Das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt) bei Baumaßnahmen ist verboten.
- Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptische auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Der Schutzstreifen für die Kraftstofffernleitung dient dem Schutz des Bestandes der Leitung und sichert ihren uneingeschränkten Betrieb. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine betriebsfremden Bauwerke

errichtet werden, die die Zugänglichkeit und einwandfreie Wartung verhindern oder die Überdeckungshöhe der Leitung reduzieren. Der Schutzstreifen ist von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs, der die Umhüllung der Fernleitung beschädigen kann, freizuhalten.

- Im Plangebiet ist die Nutzung des Grundwassers zur Wärmegewinnung möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.