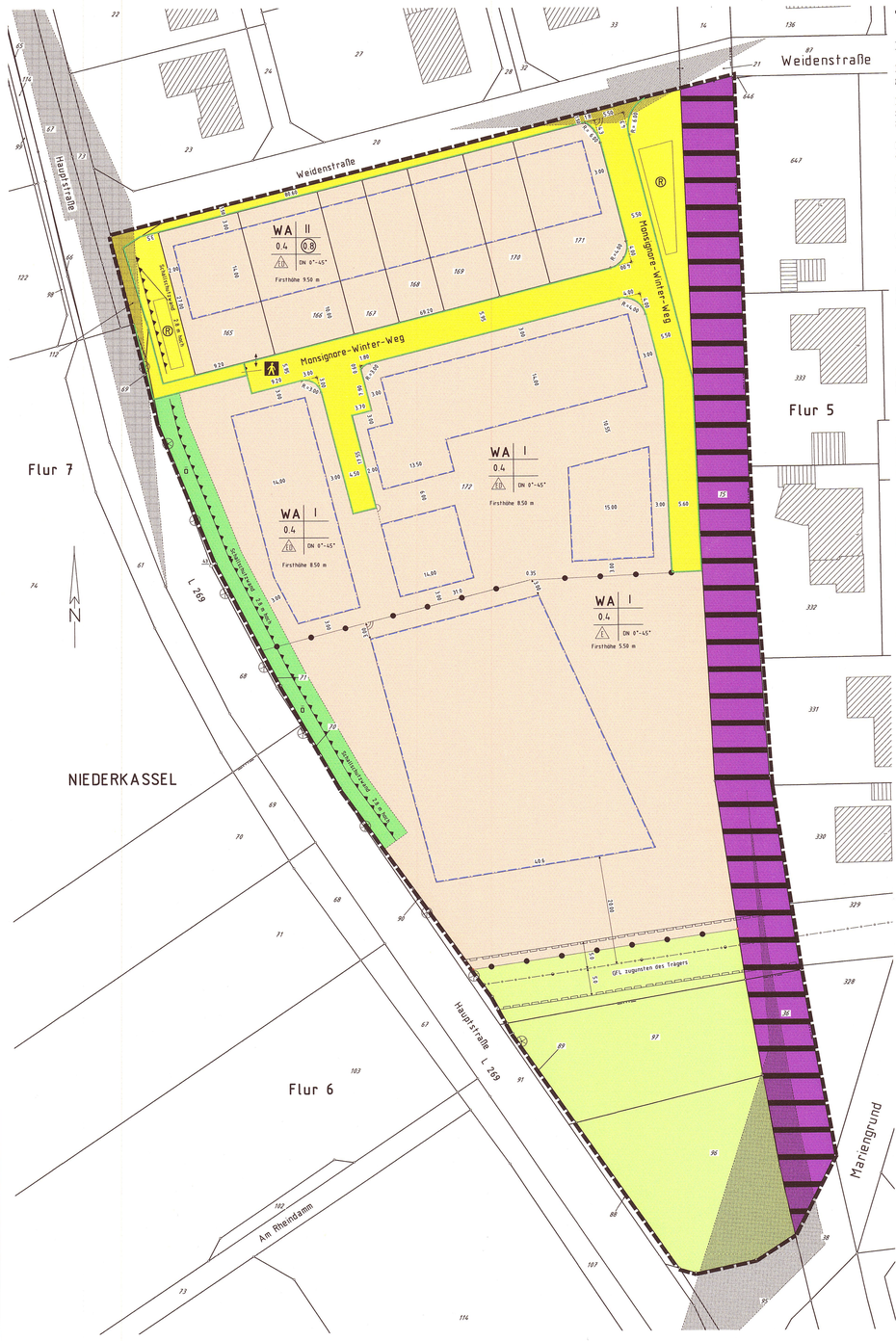
Stadt Niederkassel

Stadtteil Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 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 Niederschlags-wasser 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.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I II usw. Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- *58,75 Höhenlage über NN z.B. 58,75 m
- 100 Höhenlinien über NN z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßeneinkasten
- Straßenlaterne

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch-BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2141)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S.218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GVBl. S. 259)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung oberirdisch / unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E.-Freileitung/E.-Kabel
- G Ferngasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche (nachrichtlich)
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- E Erhaltungsbereich
- D Denkmalschutzbereich
- D Einzeldenkmal
- SAN Sanierungsgebiet
- E Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude/baul.Anlagen

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen,Wege,Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-(G),Fahr-(F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde bei schmalen Flächen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung / Abgrabung
- Stützmauer
- Fläche für Stellplätze/Garagen
- St/GSt Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa Garagen/Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen o. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Ö öffentliche Grünfläche Distanzgrün
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- R Regenwasserversickerung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenend – Ferienhausgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, z.B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B.
- GR Grundfläche, z.B. GR 100m²
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse
- II–IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Geschosse
- (III) Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z.B. 3 Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl/GRZ, z.B. 0,4
- (0,8) Geschoßflächenzahl/GFZ, z.B. 0,8
- 3,0 Baumassenzahl/BMZ, z.B. 3,0
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z.B. halboffen

Nutzungsschema:

Art der Nutzung (z.B. WA)	Zahl der Vollgeschosse (z.B. II)
GRZ	GFZ
Bauweise (z.B. o)	Dachform/Dachneigung (z.B. SD/30° - 45°)

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- empfohlene Grundstücksaufteilung
- P empfohlene Parkstreifen, -buchten
- M Mülltonnenstandplatz
- Grenze unterschiedlicher Bepflanzung
- x x x Grenze unterschiedlicher Firsthöhen (FH) bzw. Geschossigkeit (z.B. II)
- FH Firsthöhe
- Bahnanlage

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

Entwurf und Anfertigung

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom: April 2013

Dipl.-Ing. Reiner Ruhenkamp
Dipl.-Ing. Ha-ja Lübring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Vorgebirgszeile 3 – 50969 Köln
Ruf 02235/9019-0 – Fax 90766
e-mail: vermessungsbuero@ruhenkamp.de

Ausgefertigt: Köln-Zündorf, den 16.04.2013

(Siegel) Ruhenkamp Sonntag ÖbVI 0524

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom April 2013 überein.

Dipl.-Ing. Reiner Ruhenkamp
Dipl.-Ing. Ha-ja Lübring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Vorgebirgszeile 3 – 50969 Köln
Ruf 02235/9019-0 – Fax 90766
e-mail: vermessungsbuero@ruhenkamp.de

Köln-Zündorf, den 16.04.2013

(Siegel) Ruhenkamp Sonntag ÖbVI 0524

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dipl.-Ing. Reiner Ruhenkamp
Dipl.-Ing. Ha-ja Lübring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Vorgebirgszeile 3 – 50969 Köln
Ruf 02235/9019-0 – Fax 90766
e-mail: vermessungsbuero@ruhenkamp.de

Köln-Zündorf, den 16.04.2013

(Siegel) Ruhenkamp Sonntag ÖbVI 0524

Der Rat/ausschuss für Umwelt hat am 14.02.2012 beschlossen, diesen Plan aufzustellen.

Niederkassel, den 15.03.2012

Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am 2.502.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den 27.02.2012

Bürgermeister

(Siegel)

Niederkassel, den

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates/ausschusses für Umwelt vom 14.02.2012 in der Zeit

vom 03.12.2012

bis 03.01.2013

öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 24.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den 26.11.2012

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates/zuständigen Fachausschusses vom in der Zeit

vom

bis

öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den

Bürgermeister

Änderung aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates/zuständigen Fachausschusses

vom

(Siegel)

Bürgermeister

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates/zuständigen Fachausschusses

vom

den

(Siegel)

Bürgermeister

Dieser Plan wurde vom Rat am 16.05.2013 als Satzung beschlossen.

Niederkassel, den 22.05.2013

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung durch die Bezirksregierung durch die der Plan rechtsverbindlich wird ist am 11.06.2013 erfolgt.

Niederkassel, den 03.06.2013

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt mit Verfügung vom
Az:

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Niederkassel, den 03.06.2013

Bürgermeister

B.-Plan 133 N

Maßstab 1: 500

Gemarkung: Niederkassel
Flur(en): 7