

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO
- 1.1.0 In der als GE 1 bezeichneten Zone des Gewerbegebietes sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die unter den Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 aufgeführten Anlagen und Betriebe nicht zulässig.
- 1.1.1 In der als GE 2 bezeichneten Zone des Gewerbegebietes sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die unter den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 aufgeführten Anlagen und Betriebe nicht zulässig.
In der als GE 2 bezeichneten Zone sind die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§8, Abs. 3) nicht zulässig.
In der als GE 1 bezeichneten Zone können Anlagen nach § 8, Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zugelassen werden.

In der als GE 1 bezeichneten Zone sind die nach § 8, Abs.3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen - Vergnügungsstätten – nicht zulässig.
- 1.1.2 In der als GE 2 bezeichneten Zone des Gewerbegebietes sind Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.1.3 Anlagen und Betriebe mit gefährlichen Stoffen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG („Seveso-II-Betriebe“) bilden können, werden generell ausgeschlossen.
- 1.1.5 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise nahversorgungs- und/oder zentrenrelevant ist. Als solche Sortimente gelten die in der „Niederklasseler Liste“ (Einzelhandel- und Zentrenkonzept Niederkassel, November 2009, Tab.1) aufgeführten Sortimente.
- 1.1.6 Generell zulässig sind –abweichend von der vorstehenden Regelung- Versandhandelleistungen sowie Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 2.1.0 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen –FH- (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen) beziehen sich auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.
- 2.1.1. Die maximalen Höhen der Trauflinien –TH- (bei geneigtem Dach die Schnittkante die Schnittkante der Oberflächen von Außenwand und Dacheindeckung, bei Flachdach die Oberkante der Außenwand (Attika)) beziehen sich auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.
- 2.1.2 Bei Flachdächern darf die Neigung der Dachoberhaut zur Waagerechten maximal 5 % betragen.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 3.1.0 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- 4.1.1 Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
- 4.1.2 Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind 20 % der privaten Grundstücksflächen dauerhaft wasserdurchlässig bzw. unbefestigt auszubilden.
Ein weiterer Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Der Umfang der Inanspruchnahme des Ökonkotos wird aufgrund der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ermittelt.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

- 5.1.0 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf eine Höhe von 0,38 m über der Geländeoberfläche in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücke mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiben.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Dachneigung/Dachaurichtung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die baulichen Anlagen Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0⁰ und 35⁰ zulässig.

2. Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW

Einfriedungen sind in Form von Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Niederkassel als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für die Fortsetzung der Arbeiten ist abzuwarten.

Mutterboden, der bei der Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens sind § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

Bei besonders empfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad sind Baggermatten zu verwenden.

Vor Baubeginn wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt. Sollen bei Erdarbeiten gleichwohl Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstliegende Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Entsprechend der Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen und der Ziffer VIII der Begründung soll das von den befestigten Flächen und den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dem Untergrund z.B. über die Rigolen zugeführt werden. Solche Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, für die der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde zuständig ist.

Das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt) bei Baumaßnahmen ist verboten.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthalziges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind dem Rhein-Sieg Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

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