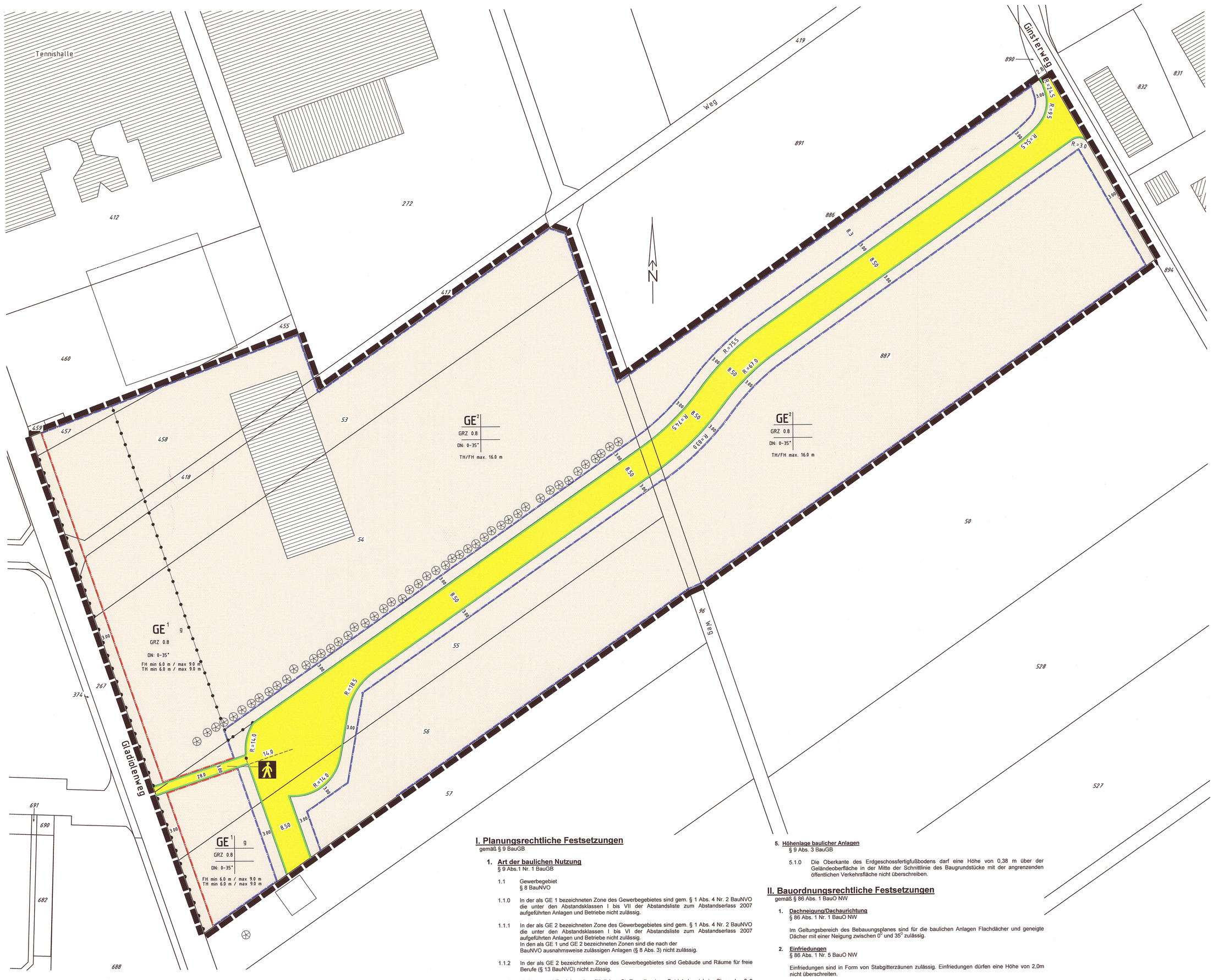
Stadt Niederkassel

Stadtteil Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 136 N



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 den als GE 1 und GE 2 bezeichneten Zonen sind die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§ 8 Abs. 3) 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 „Niederkasseler 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 Traufilinien –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

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 0^0 und 35^0 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.

Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzordnungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar erfolgen, um Singvögelbrütung und die Wechselkröten in ihrer Aktivitätsphase nicht zu gefährden.

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 — 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
- Straßensinkkasten
- *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. 2414)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S.218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW. S. 142)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 000 — Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- *Lärmschutzone, 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
- 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
- F — Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- 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 Woch	Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenend – hausgebiet
SO	Sonstiges *Sondergebiet*, z.B.
	Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B.
GR	Grundfläche, z. B. GR 100 m²
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

WEITERE PLANZEICHEN

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

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

Nutzungsschema:

Art der Nutzung (z.B. WA)	Zahl der Vollgeschosse (z.B. II)
GRZ	GFZ
Bauweise (z.B. o)	Dachform/Dachneigung (z.B. SD/20° - 45°)

Beb.-Plan 136 N

Maßstab 1: 500

Gemarkung: Niederkassel

Flur(en): 5

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom: 2015

Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing. Hajo Lühring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Westfeldgasse 3 - 51143 Köln
Ruf 02203/9878-0 - Fax 987866
e-mail: vermessungsbuero@ruhmhardt.de

Ausgefertigt: Köln-Zündorf, den 24.06.2015

(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 24.06.2015 überein.

Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing. Hajo Lühring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Westfeldgasse 3 - 51143 Köln
Ruf 02203/9878-0 - Fax 987866
e-mail: vermessungsbuero@ruhmhardt.de

Köln-Zündorf, den 24.06.2015

(Siegel)

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

Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing. Hajo Lühring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Westfeldgasse 3 - 51143 Köln
Ruf 02203/9878-0 - Fax 987866
e-mail: vermessungsbuero@ruhmhardt.de

Köln-Zündorf, den 24.06.2015

(Siegel)

Der Rat/zuständige Fachausschuß hat am 24.03.2015 beschlossen, diesen Plan aufzustellen.

Niederkassel, den 24.03.2015

Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am 06.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den 08.04.2015

(Siegel) Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates/zuständigen Fachausschusses vom 24.03.2015 in der Zeit

vom 02.04.2015

bis 04.05.2015 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 24.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den 26.04.2015

(Siegel) 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 .2015

(Siegel) 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 24.06.2015 als Satzung beschlossen.

Niederkassel, den 25.06.2015

(Siegel) Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung durch die Bezirksregierung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird ist am 11.11.2015 erfolgt.

Niederkassel, den 11.11.2015

(Siegel) Bürgermeister

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Niederkassel, den 11.11.2015

(Siegel) Bürgermeister