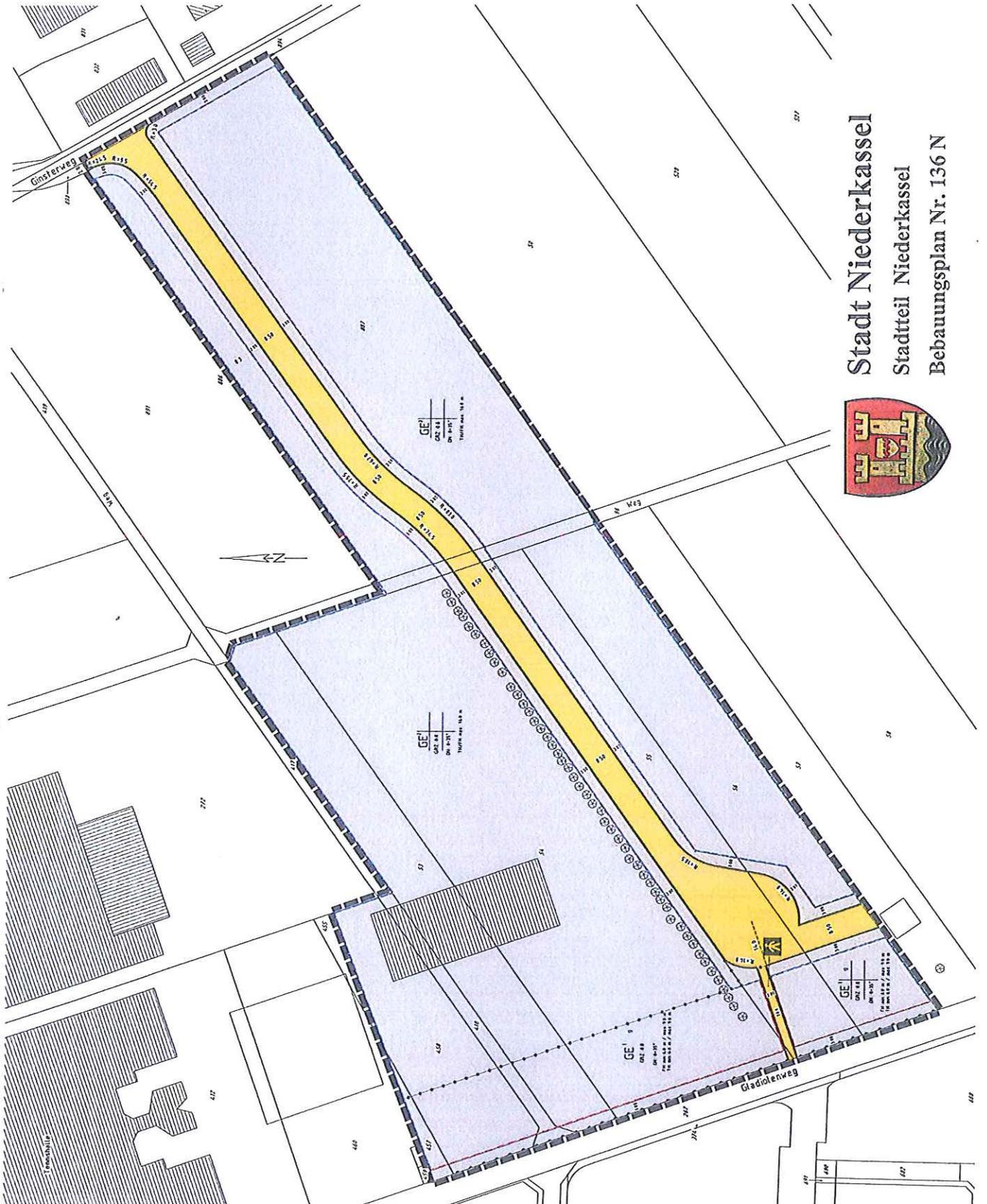
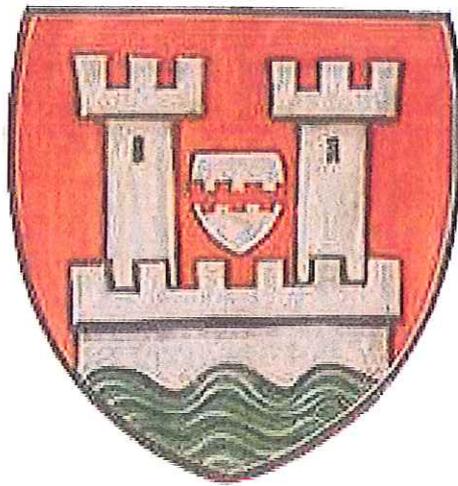


Stadt Niederkassel  
Stadtteil Niederkassel  
Bebauungsplan Nr. 136 N



# STADT NIEDERKASSEL



## Bebauungsplan 136 N

*Textliche Festsetzungen  
mit Begründung*

## **Textliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW S. 142)

### **Fachgutachten**

Umweltbericht zum Bebauungsplan 136 N der Stadt Niederkassel, Planungsbüro Dittrich, Neustadt/Wied, vom 17.12.2014

Umweltbericht – Nachtrag zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in den Boden, Planungsbüro Dittrich, Neustadt/Wied, vom Mai 2015

Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan 136 N der Stadt Niederkassel in Niederkassel, Büro für Landschaftsökologie, Dr. C. Mückschel, Dipl.-Biologin B. Clemenz, Weilburg, vom 07.07. 2014

Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 02.10.2014

### **Bestandteile der textlichen Festsetzungen**

Abstandsliste des Abstanderlasses/Rderrl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007

## **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.

**Tab.1 Niederkasseler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimente**

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren	aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
47.65	Spielwaren, Bastelartikel	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel,		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindererzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		

47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.78.9 47.79	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter
---------	---	----------------------	--

Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEProNRW

Quelle: Einzelhandel- und Zentrenkonzept Niederkassel /eigene Bearbeitung/

- 1.1.6 Generell zulässig sind –abweichend von der vorstehenden Regelung– Versandhandelleistungen sowie Handwerksbetriebe mit Verkaufsf lächen 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 Ökonkontos 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 0° und 35° 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.

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

Niederkassel, Januar 2015