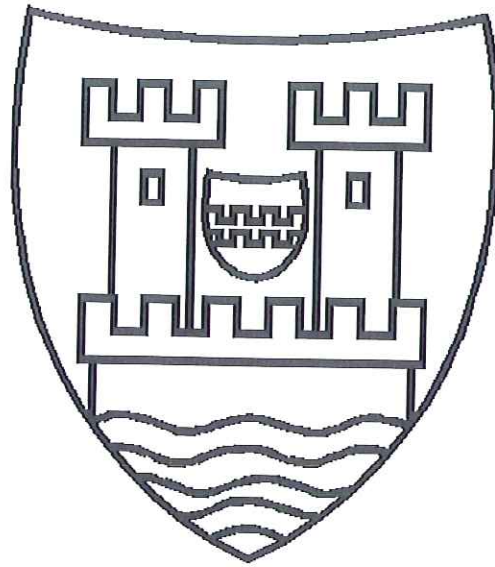




Stadt Niederkassel

Bebauungsplan 141 L

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch –BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

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 20.05.2014 (GVBl. S. 294)

Fachgutachten

Geotechnisches Gutachten – Versickerung von Niederschlagswasser -, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 30.09.2015

Artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 141 L in Niederkassel - Lülsdorf, Immo Vollmer, Hennef, vom 14.11.2015

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, nämlich Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 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. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 m² für freistehende Einzelhäuser aufweisen.

5. 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.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig.

7. 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.

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

Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsfläche wird der öffentlichen Kanalisation in der Bachstraße zugeführt. 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.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die RSAG (Anschluss- und Benutzungszwang). Die Mülltonnen dürfen nur für den Tag der Abfuhr auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche aufgestellt werden.

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

Die private Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parzellen Nr. 731, 733, 734 und 562 belastet.

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

1. Dachformen

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 15 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.

2. Einfriedungen

Wohngärten, die an private Verkehrsfläche grenzen, dürfen durch Sichtschutz, der zu begrünen ist, oder durch Hecken geschützt werden. Deren Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten, gemessen von der privaten Verkehrsfläche. Vorgärten, die an die private Verkehrsfläche grenzen, dürfen bis zu einer Höhe von 1 m eingefriedet werden.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1. Ein Mülltonnensammelplatz wird im Eingangsbereich zur privaten Erschließungsstraße ausgewiesen.

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 privaten 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.
- Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbilddauswertung des Plangebietes durchgeführt. Diese Luftbilder und andere historische

Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- Entsprechend Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 7 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.
- 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.
- Im Plangebiet ist die Nutzung des Grundwassers zur Warmegewinnung möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.
- Bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller muss beachtet werden, dass in Folge von Hochwasserereignissen des Rheins temporär höhere Grundwasserstände sowie das Auftreten temporärer Schicht- und Stauwasserhorizonte in Folge von Niederschlägen nicht ausgeschlossen werden können.