

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 146 M

„Schengfeld“

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Grünfläche

Zulässig im Bereich der Grünfläche ist die Anlage eines Spielplatzes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Höhen baulicher Anlagen

	eingeschossig	zweigeschossig
Satteldach	TH max. 4,00 m FH max. 8,00 m	TH max. 7,00 m FH max. 11,00 m
Flachdach	FH max. 8,00 m	FH max. 11,00 m

Im allgemeinen Wohngebiet ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in NHN festgesetzt.

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden (z.B. Kellerschächte) und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,3 m über dem geplanten Gelände liegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. bis 2,00 m und durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in WA-Gebiet sind begehbbare Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder Gartenhäuser etc. zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 15m² und einen umbauten Raum von max. 40m³ nicht überschreiten.

Abweichend von Satz 3.2 sind oberirdische begehbbare und überdachte Nebenanlagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand unzulässig.

3.2 Stellplätze, Carports, Garagen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 30° und 45° Dachneigung bzw. bei Staffelgeschossen auch als Flachdächer zulässig.

4.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, Dachgaupen, Zwerchhäusern, Dacheinschnitte etc. darf 60% der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Firste der vorgenannten Dachaufbauten sind lediglich bis zu einer Höhe von einem Meter unterhalb der tatsächlich ausgeführten Firsthöhe zulässig.

4.4 Vorgärten

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den Vorgartenbereichen sind darüber hinaus offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5. **Versorgungsleitungen**

(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Zum Zwecke der Erschließung und Bebauung der Grundstücke notwendige Rodungsarbeiten sind rechtzeitig außerhalb der Brutsaison durchzuführen.

6.2 Auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (bestehender Grünstreifen entlang der L269) ist der vorhandene Bewuchs zu pflegen und bei Rodungen durch Ersatzpflanzung gleicher Art zu ersetzen. Diese sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

6.3 Je 400m² unbebauter Fläche im WA-Gebiet und auf der öffentlichen Grünfläche, Spielplatz, ist ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum der Qualität 18/20, 3xv zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Im Bereich der Stellplatzanlage ist je 5 Stellplätze ein Pflanzbeet vorzusehen und mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen. (Qualität 18/20, 3xv.).

B Hinweise

1. Archäologische Funde

Werden bei Bodenbewegungen Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

3. Bodenschutz und Altlasten

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen. Das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt) bei Baumaßnahmen ist verboten.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

4. Wasserrechtliche Erlaubnis

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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

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

5. Tierschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

6. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Artenschutzrechtliche Prüfung