

STADT NIEDERKASSEL

Stadtteil Ranzel

Bebauungsplan Nr. 162 RA **„Schulzentrum Nord“**

Textliche Festsetzungen

Stand: 07. April 2022

Auftraggeber:

Stadt Niederkassel
Rathausstraße 19
53858 Niederkassel

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase (Stadtplaner AKNW); Mara Frohn (M. Sc. Raumplanung)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- 1.1 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) gilt die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 1.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Aufzugsüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzug- und Fahrschächten müssen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante des oberen Geschosses zurücktreten. Die technischen Anlagen und Einrichtungen sind einzuhausen, ausgenommen sind Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik.

2. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Für untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Terrassen, Treppen und Vordächer ist ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Alle o.g. Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen.

4. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Innerhalb der Planzeichnung sind die maßgeblichen Außenlärmpegeln gekennzeichnet. Innerhalb der sich daraus ergebenden Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 Mindestanforderungen“ und Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, für den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Spalte	1	2
	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ L _a dB
Zeile		
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Quelle: DIN 4109 (01/2018)

- 5.2 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Lärmpegelbereichs ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Bodendeckern, Landschaftsrasen oder lebensraumtypischen Gehölzpflanzungen gemäß der in den Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten auszuführen, wobei der Anteil an lebensraumtypischen Gehölzen mindestens 30 % der Gesamtfläche einnehmen muss.
- 6.2 Die Stellplätze sind entweder in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das dort anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zu versickern.
- 6.3 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.
- 6.4 Die in den nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Angaben zu Baumarten, Sträuchern und Mindestpflanzqualitäten sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzqualitäten Bäume:

Bäume (1. oder 2. Ordnung) Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Roterle)

Fraxinus excelsior (Esche)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel)
Populus tremula (Espe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm, wurzelnackt oder Containerware

Es können alle im Rheinland heimischen, alten, hochstämmigen Obstsorten verwendet werden.

Pflanzqualitäten Sträucher:

Solitärsträucher: freiwachsend Mindestendhöhe 2 m

Sträucher für Schnitthecke: 3 - 5 Pflanzen / lfd. m, Mindestendhöhe der Hecke 1,5 m

Sträucher für freiwachsende Hecke: Mindestendhöhe 1,5 m, Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen je 1,5 m

Amelanchier Ovalis (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feldrose)

Rosa canina (Heckenrose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die verbleibende externe Kompensation des Eingriffs des Bebauungsplanes in Höhe von 29.695 Ökowertpunkten wird auf einer von der Stadt Niederkassel bereitgestellten Ökokontofläche (Gemarkung Merten, Flur 1, Flurstück 97) realisiert. Dort wird im Rahmen einer Ökokontomaßnahme auf einer Fläche von ca. 18.900 m² ein Fichtenbestand in einen Eichenbestand überführt.

II. Hinweise

1. Artenschutz

Für notwendige **Baufeldräumungs-, Baufeldbereitstellungs-,** Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03 bis 30.09] zu beachten. Sollte diese Beschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung von den Verboten des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises einzuholen.

Notwendige Beleuchtungen des Plangebietes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten.

2. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gemäß § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt.

3. Grundwassermessstelle

Im Plangebiet befindet sich die Grundwassermessstelle „076705511“. Zuständige Dienststelle ist die Bezirksregierung Köln. Die Funktionstüchtigkeit und uneingeschränkte Erreichbarkeit, auch mit geländetüchtigem Wagen, muss weiterhin gewährleistet sein. Ggfs. muss die Grundwassermessstellen nach ordnungsgemäßem Rückbau ersetzt werden.

Der Rhein- Sieg- Kreis weist daraufhin, dass mit dem Eigentümer/Betreiber der Grundwassermessstelle rechtzeitig Kontakt aufzunehmen ist, um eine ausreichende Sicherung bzw. einen adäquaten Ersatz abzusprechen und vorzunehmen.

4. Abfallstoffe

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten: https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau-_und_Abbruchabfaelle.php.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. Hochwassergefährdeter Bereich

Der Planbereich ist als hochwassergefährdeter Bereich bei Deichversagen ausgewiesen (Überflutungshöhe bis 3,4 m). Auf die Vorsorgepflichten gemäß § 5 (2) WHG wird daher vom Rhein- Sieg- Kreis hingewiesen.

6. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen im Plangebiet auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dazu wird auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf seiner Internetseite verwiesen.

7. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. Einsicht in technische Regelwerke

Auf die in dieser Satzung Bezug genommenen technischen Regelwerke können bei der Stadt Niederkassel, Fachbereich 8, Rathausstr. 19, 53859 Niederkassel während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.