Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03.2020 zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Niederkassel den 08.7.2021

ÖbVI

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Niederkassel den 08.7.2021

ÖbVI

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom

Planungsbüro
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn

erarbeitet

Bonn, den 11.11.2021

im Auftrag der Stadt Niederkassel,
Fachbereich 8, Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt

Niederkassel 20.12.2021

Der Bürgermeister
im Auftrag
Fachbereichsleiter

Aufstellung:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Niederkassel vom 11.12.19 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am 21.3.20 ortsüblich bekannt gemacht.

Niederkassel, den 07.05.2020

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.3.20 durchgeführt. Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 27.3.20 durchgeführt.

Niederkassel, den 07.05.2020

Bürgermeister

Offenlagebeschluss:

Dieser Plan wurde durch den Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 27.8.2020 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Niederkassel, den 29.10.2020

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 16.09.2020 bis 16.10.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 (2) BauGB zu Beteiligenden wurden am 14.9.2020 von der Auslegung benachrichtigt.

Niederkassel, den 29.10.2020

Bürgermeister

Behördenbeteiligung:

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 14.9.2020 unter Fristsetzung bis zum 16.10.2020 durchgeführt.

Niederkassel, den 29.10.2020

Bürgermeister

Beteiligung der Änderungen nach der Offenlage:

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 26.7.2021 unter Fristsetzung bis zum 13.8.2021 durchgeführt.

Niederkassel, den 18.8.2021

Bürgermeister

Planbeschluss:

Dieser Plan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Niederkassel am 29.9.21 als Satzung beschlossen worden.

Niederkassel, den 20.12.21

Bürgermeister

Ausfertigung:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Niederkassel, den 20.12.21

Bürgermeister

Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist am 14.5.2022 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Niederkassel, den 16.5.2022

Bürgermeister

0 10 20 30 40 50 55m

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan 158 Rh "Obstgarten"

Stadtteil Rheidt

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), und daraus folgende Satzungen.
9. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBL. I S.353).

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den separaten textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art Der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,25 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschossflächenzahl
- II H8,00 — Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudeöhe über OK_{VF} als Höchstgrenze
- OK_{VF}=57,80 — Höhe des Erdgeschossfußbodens in mü.NHN + 0,00 bis + 0,20 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze/ überbaubare Grundstücksfläche
- E — ausschließlich Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Gh — ausschließlich Gartenhofhäuser zulässig
- vorgeschriebene Firstrichtung

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Ga — Garage / Carports
- St — Stellplätze
- Tg — Tiefgarage

Flächen Für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P PSt — öffentliche/ private Stellplatzfläche
- Fuß- und Radweg
- ▼▲ — Ein- und Ausfahrt Tiegfgarage

Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- R — Fläche für Regenwasserversickerung
- M — Fläche für Müllbechälter am Abfuhrtag

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Parkanlage
- Spielplatz
- PG — private Grünfläche / Garten

Flächen und Maßmahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- M — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- LPB II — Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Geh- Fahr und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 25a BauGB

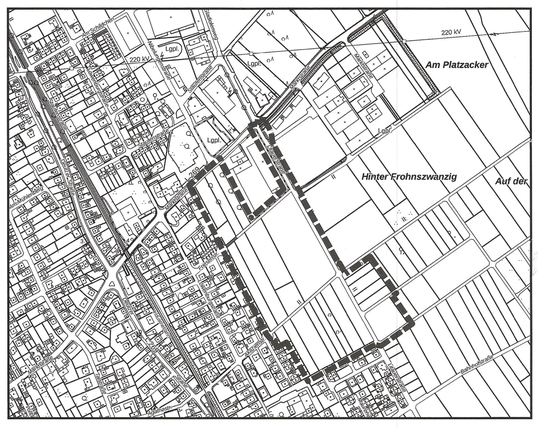
- 'A' — Auf einer Breite von 3,00 m zwischen den Punkten ´A´ zu begründendes Gehrecht und Fahrrecht für den nicht- motorisierten Verkehr zu Gunsten der Allgemeinheit

Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Anpflanzung von Bäumen

Nachrichtliche Übernahmen und Sonstige Planzeichen § 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung von Nutzungen mit bedingt ausgeschobener Zulässigkeit
- GD — Geneigtes Dach
- FD — Flachdach
- 90° Winkel
- vorgeschlagenene Grundstücksgrenze
- IIIA — Trinkwasserschutzzone
- Abgrenzung des Bereichs für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10

Stand: Satzung, September 2021