

# Stadt Niederkassel

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.111L, 3. Änderung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111L, 3. Änderung

Maßstab 1:500

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB)
    - Im Vorhabenbezogenen Baugelbiet (VG) Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:
      - Einzelhandelsbetrieb, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 qm;
      - Anlieferungszone, Lagerflächen und sonstige Außenveräußerungsflächen, die in die o. g. Verkaufsstellen einzuzeichnen sind und Stellplätze zu deren Zufahren.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 Abs. 4 BauNVO)
    - Gemäß 19 Abs. 4 der BauNVO darf die im VG festgesetzte GRZ von 0,6 ausschließlich durch Stellplatzflächen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
    - Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) gilt bei geneigten Dächern die Oberkante Firststirn und bei Flachdächern die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NNH).
    - Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.
  - Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 2 BauNVO)
 

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.
  - 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 Grundstücksflächen zulässig.
  - Grünflächensatzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
    - Flachdächer sind mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- extensiv zu begrünen. Die Vegetationsstärke ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.
- Hinweise**
  - Artenschutz**

Für notwendige 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.
  - Beleuchtung**

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 vermeintlichen nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.
  - Vermeidung von Vogelschlag**

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

- Erneuerbare Energien**

Im Bereich des geplanten Anbaus mit Flachdach soll eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden.
- 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.

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchschutt im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten: [https://www.rhein-sieg-kreis.de/vrprodukte/Amv\\_69\\_Abteilung\\_66\\_0/Bau-\\_und\\_Abruchschautte.pdf](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vrprodukte/Amv_69_Abteilung_66_0/Bau-_und_Abruchschautte.pdf).

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

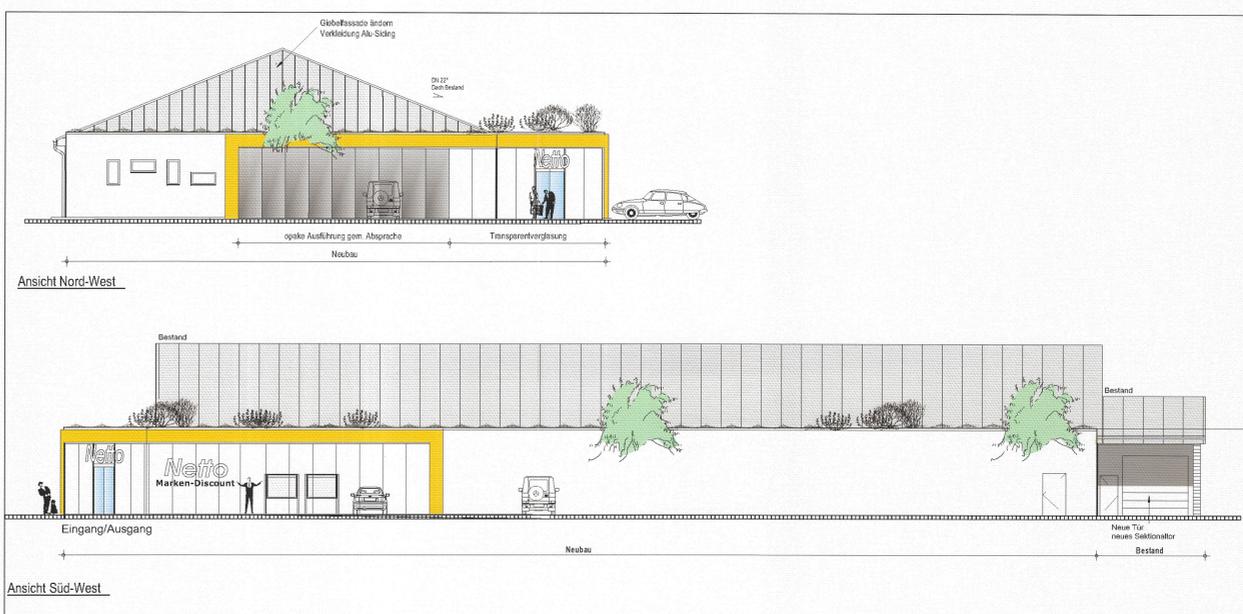
Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschuttartige oder organisch-pflanzliche auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflösungen) und ggf. anfallende (weiche) Blümmengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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



Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Maßstab 1:500



Beispielhafte Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans

Maßstab 1:250

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE	RECHTSGRUNDLAGEN	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
<p>Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10</p> <p>Wohngebäude ohne Hausnummer</p> <p>Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>I II usw. Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Gemeindegrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>Einzelgeschicht</p> <p>Kapazitätsgrenze</p> <p>Linienartbestand</p> <p>Oberrandbestand</p> <p>Höhenlinie über NN, z.B. 90,75 m</p> <p>Höhenlinie über NNH, z.B. 100 m</p> <p>Bordstein</p> <p>Strassenkassen</p> <p>Strassenlaterne</p> <p>Leitungsmast</p> <p>Nadelbaumreihe</p> <p>Hecke (Laub-/Nadelholz)</p> <p>Einzelbaum</p> <p>Einzelbaum mit Kronenrand</p> <p>Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordost- Westfallen (Zeichenvorschrift NW)</p>	<p>In der jeweils aktuellen Fassung:</p> <p>Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2011 (BGBl. I S. 3054)</p> <p>Baumutzungsverordnung (BauMVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p>Planungsrecht (PlanR) (50) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 26)</p> <p>Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LON) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568)</p> <p>Landesbauordnung (LBO NRW) vom 27.07.2018 (GV. NRW S. 421)</p> <p>Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 866)</p> <p>Landeswasserschutzverordnung (LWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GV. NRW S. 127)</p>	<p>Ordnungshilfslinie</p> <p>Anbauverbot- und Beschränkungszone gem. LStVG bzw. FStG</p> <p>Bahnverläufe</p> <p>Fläche für den Luftverkehr</p> <p>Bauschutzzone (Flughafen)</p> <p>Lärmschutzzone, z.B. TP (Flughafen)</p> <p>Lärmschutzzone, z.B. TP (Flughafen)</p> <p>Hausversorgungs- u. -abwasserleitung</p> <p>unterirdisch</p> <p>W Fernwasserleitung</p> <p>A Hauptwasserleitung</p> <p>E/FK/E E-, F-, Kabel</p> <p>O Östung</p> <p>G Festgestaltung</p> <p>Fläche, unter denen der Bergbau umhüllt</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Fläche für die Wasserversorgung</p> <p>Oberschwemmungsgebiet</p> <p>Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Bauliche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist</p> <p>Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes</p> <p>Landesschutzgebiet</p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Landesschutzgebiet</p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Erhaltungsbereich</p> <p>Denkmalschutzbereich</p> <p>Einzeldenkmal</p> <p>Servierungsgebiet</p> <p>Schutzstellen mit Breitenabgabe</p> <p>Flächen, unter denen der Bergbau umhüllt</p> <p>Wasserfläche</p>	<p>Grenze des Bebauungsgebietes</p> <p>Grenze unterschiedlicher Bauweise</p> <p>Beidne</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)</p> <p>Begrenzungsflächen von Verkehrsflächen</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Rast- und Fußweg</p> <p>Verkehrsbenutzter Bereich</p> <p>Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leuchtungsflächen (L) zu befestigende Flächen zugunsten z.B. Grünflächen</p> <p>bei schmalen Flächen</p> <p>Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers</p> <p>Aufschüttung</p> <p>Abgrabung</p> <p>Freizuhaltenen Sichtfläche</p> <p>Fläche für Stellplätze / Garagen</p> <p>Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>Garagen / Gemeinschaftsgaragen</p> <p>Eintritt</p> <p>Eintrittsbereich</p> <p>Ein- und Ausfahrtverbot</p> <p>Wasserfläche</p> <p>Fläche für Aufschüttung</p> <p>Fläche für Abgrabung</p> <p>Wald</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Anpflanzen von Sträuchern</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern</p> <p>Einhaltung von Bäumen</p> <p>Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes</p> <p>Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe</p> <p>Flächen, die vor Belastung freizuhalten sind (Freisicherung Stadtflächen)</p> <p>Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Flächen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltung</p> <p>Schule</p> <p>Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Post</p> <p>Schutzbauwerk</p> <p>Feuerwehr</p> <p>Industriegebiet</p> <p>Sondergebiet für Erholung, z.B. Wohnbereichsgebiet</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Kerngebiet</p> <p>Gewerbegebiet</p> <p>Industriegebiet</p> <p>Sondergebiet für Erholung, z.B. Wohnbereichsgebiet</p> <p>Sonstiges Sondergebiet, z.B.</p> <p>Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B. Freizeitanlage</p> <p>VG Vorhabenbezogenes Baugelbiet Einzelhandl</p> <p>GR Grünfläche</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse</p> <p>IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Geschosse</p> <p>V Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. 3 Geschosse</p> <p>0,8 Grundflächenzahl / GRZ, z.B. 0,4</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl / GFZ, z.B. 0,8</p> <p>3,0 Baumasnahmenzahl / BMA, z.B. 3,0</p> <p>Flächennutzungsplan als Maßstab in m über NNH</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Nur Einzelhauser zulässig</p> <p>Nur Doppelhauser zulässig</p> <p>Nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Nur Einzel- und Doppelhauser zulässig</p> <p>Abweichende Bauweise</p> <p>Kerngebiet</p> <p>GRZ abweichende Bauweise</p> <p>Flachdach/ Stahldach, Dachneigung - obere Grenze</p> <p>Nutzungsschema</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>GRZ</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>max. Gebäudehöhe in m über NNH</p> <p>Flachdach/ Stahldach, Dachneigung - obere Grenze</p> <p>Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Textanmerkungen.</p> <p>Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste).</p> <p>Auf die neben diesem Plan getragene Gebäudefestsetzung gem. § 86 BauO NW wird hingewiesen.</p> <p>* Nichtzutreffendes streichen</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 L, 3. Änderung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Maßstab: 1 : 500</p> <p>Gemarkung: Liederfeld</p> <p>Flur(n): 6</p> <p>Kartengrundlage: © Land NRW (Jahr der Dokumentenbereitstellung) / Amt für Katasterwesen und GeoInformation des Rhein-Sieg-Kreises</p>