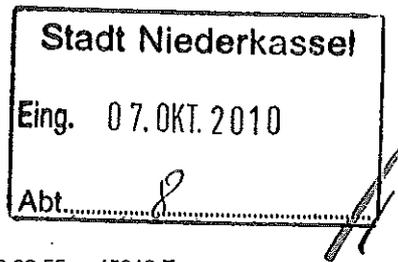


Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 122 M

Das Plangebiet liegt im Bereich Eifelstraße,
Am Sportplatz, Schulzentrum Süd
im Ortsteil Mondorf





Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Stadt Niederkassel
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

zuständig Karsten Wickel
Durchwahl 0201 3659 238

| | | | | |
|--------------|--------------------|-----------------|---------------|------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | an | unser Zeichen | Datum |
| Hr. Semsarha | 27.09.2010 | E.ON Ruhrgas AG | PB_240609 | 06.10.2010 |

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hier: Bebauungsplan Nr. 122 M

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft GmbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

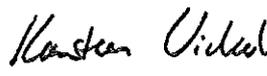
Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der zuvor aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

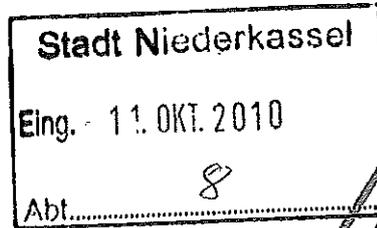
PLEdoc GmbH


Bernd Schemberg


Karsten Wickel

RSAG mbH - 53719 Siegburg

An die
Stadt Niederkassel
z.Hd. Herrn Semsarha
Spicher Str. 32 - 34
53859 Niederkassel



Ansprechpartner:
Joh. Spielberg
Geschäftsbereich:
Privatkunden

Tel. 02241 306 210
Fax 02241 306 101
TeamRRH-Nord@rsag.de

7.10.2010

Bebauungsplan Nr. 122 M, Niederkassel

Sehr geehrter Herr Semsarha,

zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist uns leider keine detaillierte Stellungnahme möglich.

Von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in der oben angegebenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn folgende Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr - auch mit den heute üblicherweise eingesetzten Dreiachser-Großrauwagen - gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder -hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 m.

Des Weiteren können drei Wendehämmertypen Ihrer Auswahl für Dreiachser-Müllgroßfahrzeuge benutzt werden (siehe Beiblatt).

Sollte den Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in den Planungen ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Amtsgericht
Siegburg · HRB 1799
Geschäftsführung
Ludgera Decking
Vorsitz Aufsichtsrat
Sebastian Schuster

Unternehmenssitz
Pleiser Hecke 4
53721 Siegburg
Tel. 02241 306 0
Fax 02241 306 101
info@rsag.de
www.rsag.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
Konto 001 002 500 · BLZ 370 502 99
Steuernummer 220/5769/0484



Gesellschaften:
ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH
ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH
KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG





Außerdem weisen wir darauf hin, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippern).

Für den vorliegenden Erschließungsplan ist der Bau einer Planstraße vorgesehen, allerdings ohne ausreichende Wendeanlage. Hier wäre zu klären, ob die vorgesehene Fläche des Feuerwehraufstellplatzes als zusätzliche Wendefläche vorgesehen ist. Wenn ja wäre ein Drehen und Wenden für Müllfahrzeuge möglich.

Falls dies nicht vorgesehen ist, müsste in den Planungen ein ausreichender Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich der Planstraße zur Eifelstr. für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

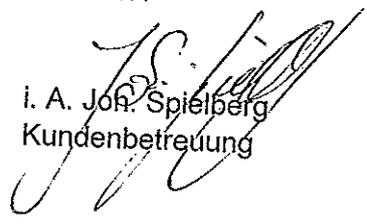
Dies betrifft nicht nur das geplante Seniorenpflegeheim, sondern auch die geplante Wohnbebauung erschlossen durch die Planstraße.

Der Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr“ ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.

Mit freundlichen Grüßen

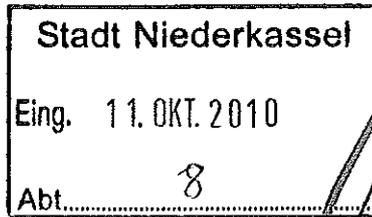
Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

ppa. M. Dahm
Private Haushalte


i. A. Joh. Spielberg
Kundenbetreuung

rhenag - Postfach 17 62 - 53707 Siegburg

Stadt Niederkassel
Herr Semsarha
Postfach 12 20
53853 Niederkassel



rhenag
Rheinische Energie
Aktiengesellschaft

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.107-0
Telefax 02241.107-323

stiegburg@rhenag.de
www.rhenag.de

Durchwahl - 292
Faxwahl - 277
Absender Rainer Knieps
Datum 08.10.2010

Bebauungsplan Nr. 122 M
Ihr Schreiben vom 27.09.2010

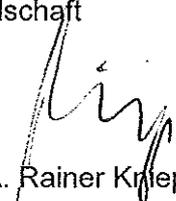
Sehr geehrter Herr Semsarha,

gegen die o. a. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits
keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

rhenag
Rheinische Energie Aktiengesellschaft


i. A. Matthias Wazinski


i. A. Rainer Knieps

Netzservice

Siegburg
Hennef
Eitorf
Königswinter
Mettmann
Betzdorf

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Heinz-Wilii Mölders

Vorstand:
Dipl.-Kfm. Ulrich Henkel
Dr. Hans-Jürgen Weck

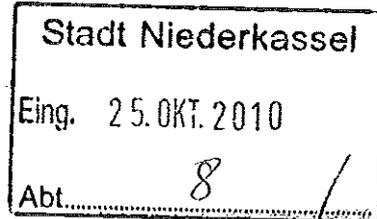
Handelsregister: AG Köln HRB 35215
USt-ID-Nr. DE 215413400



Berl. a. S. 2.4
T

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Niederkassel
Postfach 1220
53853 Niederkassel



Ihre Referenzen
Ansprechpartner PTI 24, Klaus Peter Stappen
Durchwahl +49 228 1314906
Datum 19.10.2010
Betrifft Bebauungsplan 122M
Telekom Objektnummer 193245

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Sollten im Baugebiet Verkehrsflächen entstehen, die der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur dienen, und nicht als öffentliche Wege gewidmet werden, bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung diese Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,

Hausanschrift

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Bonner Talweg 100, 53113 Bonn

Postanschrift

Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Telekontakte

Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de

Konto

Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat

Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)

Geschäftsführung

Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister

Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn

USt-IdNr. DE 814645262

Datum 19.10.2010
Empfänger
Blatt 2

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Deutschen Telekom AG, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG nicht behindert werden.

Für weitere Fragen stehen wir unter oben genannter Objektnummer 193245 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Klaus Peter Stappen*

Klaus Peter Stappen

i. A. *Michael Dick*

Michael Dick

Anlage : Lageplan 1:750

Anlage 2.5

| | |
|---------------------------|---------------|
| Stadt Niederkassel | |
| Eing. | 08. OKT. 2010 |
| Abt. | <i>8</i> |

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister
FB: 8 - Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
Spicher Straße 19
53859 Niederkassel

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen Herr Semsarha
Ihre Nachricht 27.09.2010
Unsere Zeichen WSW-H-LH/X/Id/69.091/Bo/Lw
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5708
E-Mail martin.iding@rwe.com

Dortmund, 01. Oktober 2010

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: **Bebauungsplan Nr. 122 M**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH



RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund

T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

Geschäftsführung:
Klaus Engelbertz
Winfried Meens

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE81 4404 0037 0352 0830 00

Druckzahl 2.6

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Niederkassel
Ordnungsamt
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel

Datum 18.10.2010
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382044-273/10/
bei Antwort bitte angeben

Herr Illemann
Zimmer 116
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
christian.illemann@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Niederkassel, Bebauungsplan Nr. 122 M

Ihr Schreiben vom 27.09.2010, Az.: FB 3

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Zusätzlich liegen mir Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärisch genutzte Fläche) vor. **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

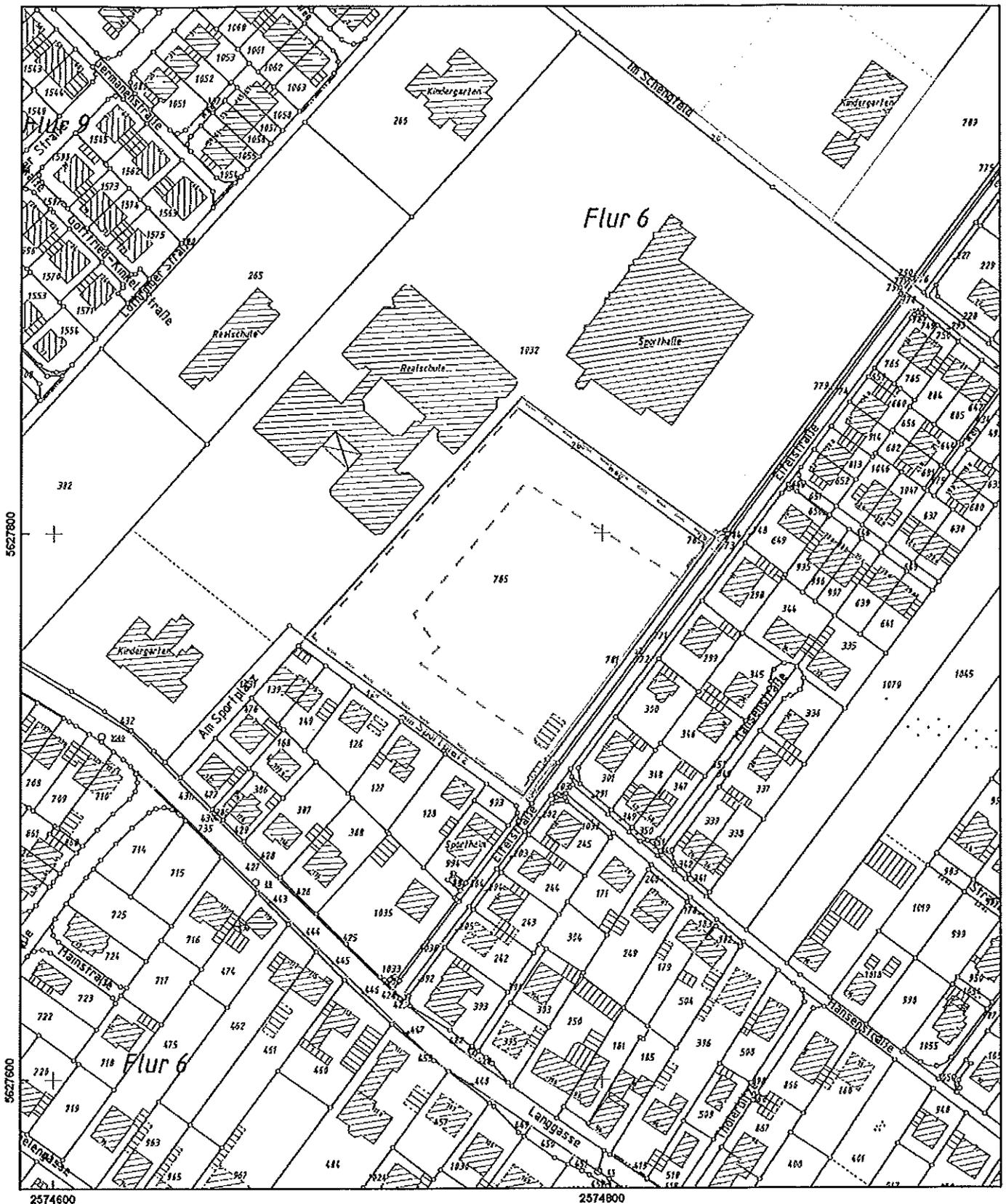
(Illemann)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED3333

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382044-273/10



Kartenmaßstab : 1:2.000

| | | | | | |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------|--|--------------------------|
| | aktuelle Antragsfläche | | Laufgraben | | Gemeindegrenze |
| | alle Antragsfläche | | Panzergraben | | nicht auswertbare Fläche |
| | Verdacht auf Bombenblindgänger | | Stellung | | Bohrlochdetektion |
| | geräumte Bombenblindgänger | | Militärisch genutzte Fläche | | Oberflächendetektion |
| | Schützenloch | | Fläche mit starkem Beschuss | | geräumte Fläche |

Anlage 2.7

Stadt Niederkassel
Eing. 26. OKT. 2010
Abt. 8

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Niederkassel
Postfach 12 20
53853 Niederkassel

Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung
Beate Klüser
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2327
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
27.09.2010

Mein Zeichen
61.2 – Kl.

Datum
22.10.2010

Bebauungsplan Nr. 122 M
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zu vor bezeichneter Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Altlasten

Das im Begründungsteil zum Bebauungsplan, unter Ziffer 7.2 Altlast und Bodenschutz zitierte Gutachten des Ing.-Büros Dr. Tillmanns und Partner heißt korrekterweise „Gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten“ auf der Altlastenverdachtsfläche 5208/272 und wurde dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises mit Datum vom 14.09.2010 übermittelt. Aufgrund der aktuell durchgeführten gutachterlichen Begleitung ist eine Korrektur des Eintrages im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vorgenommen worden. Mit Schreiben vom 29.09.2010 wurde die Stadt Niederkassel davon in Kenntnis gesetzt. Die textliche Beschreibung des Berichtbefundes kann dahingehend ergänzt werden: „Eine Bodensanierung war somit nicht erforderlich und im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung stellt sich auch kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der geplanten planungsrechtlichen Umnutzung zur Wohnbebauung ein. Die Altablagerungsfläche wird im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nur noch nachrichtlich unter der Registriernummer 5208/272 geführt.“

Auch wenn die Altablagerungsfläche nunmehr nicht der Berücksichtigung des sog. Altlastenerlasses unterliegt, wird dem Planungsträger empfohlen, im Bebauungsplanverfahren den nachrichtlichen Hinweis aufzunehmen, dass sich künstliche Auffüllungen (umgelagerte Bodenmassen mit geringen Anteilen an Ziegelbruch) im Plangebiet befinden. Für nachfolgende bauordnungsrechtliche Verfahren kann dieses von Bedeutung sein, da künstliche Auffüllungsbereiche

Behindertenparkplätze befinden sich vor dem Haupteingang (Zufahrt Mühlenstraße) und im Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

- bei geplanten Eingriffen in den Untergrund ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten sind und der vorhandene Untergrund eventuell einen nicht für alle Bauvorhaben tragfähigen Untergrund darstellt.

Zudem ist auf die örtliche Besonderheit hinzuweisen, dass sich kein Oberboden (Mutterboden) im Bereich des ehem. Sportplatzgeländes befindet und für die Gestaltung von Wohngärten Oberboden extern angeliefert werden muss. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht müssen die Bodenmassen die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs.2 Nr.1 des Bundesbodenschutzgesetzes i.V. mit Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist durch Vorlage einer Analyse (Probenahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, unaufgefordert vorzulegen.

In Abhängigkeit zu der vorliegenden Flächeninformation, dass künstliche Auffüllungen im Bebauungsplangebiet vorhanden sind, wird empfohlen, eine Ergänzung zu den Ausführungen Ziffer 6. Entsorgung, Regenwasserbewirtschaftung und Versorgung vorzunehmen (vor der Realisierung von Regenwasserversickerungsanlagen sind in jedem Fall Sondierungen in der Mächtigkeit der künstlichen Auffüllung erforderlich, zur Überprüfung der tatsächlichen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodenmaterials).

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem zu überbauenden Grundstück schadlos beseitigt werden. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit wurde von der Gemeinde durch Vorlage des Gutachtens „Bodenuntersuchung zur Erkundung der Versickerungsfähigkeit im Bereich des Sportplatzes Eifelstraße in Niederkassel-Mondorf“ Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim vom 29.7.2009 erbracht. Für die einzelnen Regenwasserversickerungsanlagen (Mulden und Rigolen) sind Wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind private Versickerungsanlagen erlaubnisfrei. Vor der Realisierung der Versickerungsanlagen sind in jedem Fall Sondierungen zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse erforderlich, weil die Böden im Untergrund zum Teil angefüllt sind.

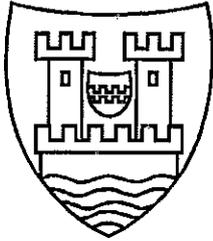
Abfallwirtschaft

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

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch 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 (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Im Auftrag

B. W. S. V.



Anlage 3

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 122 M

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 122 M

1. Anlass und Ziel für die Bebauungsaufstellung

Inmitten des Wohnstandorts Mondorf befindet sich ein ca. 1,03 ha großer ehemaliger Sportplatz, der aufgrund ihrer Nutzungsaufgabe für eine bauliche Entwicklung frei wird.

Der Sportplatz liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 M/Rh, der seit 11.05.1973 rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 M nach § 13a BauGB beschlossen.

Durch den demografischen Wandel der Gesellschaft steigt der Bedarf an seniorengerechten Pflegeeinrichtungen.

Aufgrund des durch den Träger Lindhorst-Gruppe aus Winsen bekundeten Interesses, ein Seniorenpflegeheim für Niederkassel-Mondorf zu errichten, wird hierin eine Bestätigung für den aktuellen Bedarf einer entsprechenden Einrichtung für den Stadtteil Mondorf gesehen.

Ziel des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Pflegeheims zu schaffen.

Es ist auch beabsichtigt, die Restfläche für eine Wohnbebauung freizugeben.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfordert jedoch einen verbindlichen Bauleitplan zur Absicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbebauung sowie deren Erschließung soll daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geklärt werden. Das Plangebiet an der Eifelstraße bietet die Gelegenheit, innerhalb des gewachsenen Ortsteils Mondorf neuen Wohnraum sowohl in Einfamilienhäusern als auch mit dem Bau eines Alten- und Pflegeheimes zu schaffen.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von bereits vorhandenen Flächen und damit der Stärkung der Innenentwicklung, so dass der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird.

Die Voraussetzungen hierzu sind gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die hierfür nach Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha nicht überschritten wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gilt die Besonderheit, dass aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig gelten. Außerdem ist das gesamte Plangebiet als Sportplatz mit Tennenbelag vorhanden. Ein Ausgleich ist demnach nicht mehr erforderlich.

3. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Mondorf. Es wird begrenzt im Norden durch die Realschule, im Osten durch die Turnhalle, im Südosten durch die Eifelstraße und im Südwesten durch die Straße „Am Sportplatz“.

4. Planungsvorgaben

Nach dem Regionalplan, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, liegt die Fläche im Wohnsiedlungsbereich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt im Bereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, Sportplatz dar.

Mit Schreiben vom 07.10.2009 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass sie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 M keine landesplanerische Bedenken hat.

Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Erschließung

5.1. Allgemein

Das Plangebiet kann sowohl mit Hilfe des Individualverkehrs als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet an der Straße Langgasse.

Das Plangebiet ist über die L 269 und der L 332 an die Autobahnen 565, 59 und 560 angeschlossen.

5.2. Innere Erschließung

Die Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser im Innenbereich erfolgt durch eine Planstraße, die später als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll.

Die Errichtung der Seniorenpflegeeinrichtung erfordert insgesamt einen geringen Erschließungsaufwand.

Der Anlieferverkehr erhält eine direkte Zufahrt über die Eifelstraße. Die Andienung der Stellplätze sowie die Zuwegung des Seniorenpflegeheims erfolgt über eine Privatstraße auf dem Gelände des Heimes.

Die geplante Bebauung auf dem südwestlichen Teil des Gebietes wird über die vorhandene Straße „Am Sportplatz“ erschlossen.

6. Entsorgung, Regenwasserbewirtschaftung und Versorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eifelstraße und Am Sportplatz und ermöglicht so die Behandlung der Schmutzwässer in der städtischen Kläranlage. Das Niederschlagswasser ist über (Mulden-) Rigolen-Anlagen zu versickern.

Der Bau dieser Anlagen ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken möglich.

Vor der Realisierung von Versickerungsanlagen sind in jedem Fall Sondierungen zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse erforderlich.

Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist ohne Probleme möglich und sichert sowohl den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

7. Umweltauswirkungen

7.1 Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Bauflächen im Plangebiet erstrecken sich auf einen bereits bebauten Teil eines bestehenden Siedlungsbereiches, der entlang der Eifelstraße und der Straße Am Sportplatz vorhanden ist.

Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig.

Da das gesamte Plangebiet als Sportplatz mit dem Tennenbelag genutzt wurde, entsteht kein zusätzlicher planerischer Eingriff, so dass ein Ausgleich- und Artenschutz-Fachbeitrag nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

7.2 Altlast und Bodenschutz

Da der Sportplatz Eifelstraße beim Rhein-Sieg-Kreis als Altlastenverdachtsfläche 5208/272 (ehem. Ziegelei) geführt wird, wurden auf dem Sportplatz im Vorfeld der geplanten Nutzungsänderung Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Untersuchungen sind im Bericht des Ingenieurbüros Mayat Consulting vom 08.07.2008 „Bodenuntersuchung Altlastenverdachtsfläche 5208/272, Sportplatz Mondorf, Eifelstraße, Niederkassel-Mondorf“ dokumentiert.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden auf dem südlichen, zentralen Bereich des Sportplatzes Bodenluft- und Bodenbelastungen mit Benzol festgestellt.

Im Vorfeld der geplanten Wohnbebauung sollten die festgestellten Benzolbelastungen mittels Bodenaustausch saniert werden.

Die Stadt Niederkassel beauftragt das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns und Partner GmbH mit Schreiben vom 15.03.2010 mit der „Gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten“ und Dokumentation der Bodensanierungsarbeiten.

Mit dem Abschlussbericht vom 02.07.2010 hat das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns und Partner GmbH mitgeteilt, dass die gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Bodensanierungsarbeiten abgeschlossen sind.

Hier die zusammenfassende Bewertung des Berichtes

Nach Aufnahme des Tennenbelags und des Schlackenunterbaus wurden im Bereich und Umfeld der beiden Belastungsschwerpunkte der Voruntersuchen (RKS2 und RKS5) Baggerschurfe bis in den gewachsenen Boden ausgeführt.

Die Schurf zeigte in Übereinstimmung mit der Voruntersuchung, dass der Untergrund im Sportplatzbereich aus zumeist ca. 1m mächtigen Auffüllungsböden aus Bodenaushub mit Ziegelbruch besteht. Der Ziegelbruch stammt aus der Vornutzung durch eine Ziegelei.

In den Baugruben der Schurfe sowie im Bodenaushub wurden keine organoleptischen Hinweise auf Bodenbelastungen festgestellt. Auch die zusätzlich durchgeführten PID-Messungen sowie die zu Beweissicherung entnommenen und auf B, T, X-Aromaten untersuchten Proben aus den Baugrubenwänden zeigten keine Hinweise auf Benzol.

Die im Vorfeld festgestellte Benzolbelastung konnte im Rahmen der Erkundung des südlichen Sportplatzbereichs mittels Baggerschurfen nicht verifiziert werden. Vermutlich handelt es sich um Beprobungs- und/oder Laborfehler.

Eine Bodensanierung war somit nicht notwendig.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken den ehemaligen Sportplatz Eifelstraße in Niederkassel-Mondorf für eine Wohnbebauung zu nutzen.

Die Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros Mayat Consulting vom 08.07.2008 und die „Gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten“ als Abschlussbericht des Büros Dr. Tillmanns und Partner GmbH vom 02.07.2010 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.3 Immissionsschutz

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Alfred-Delp-Realschule der Stadt Niederkassel.

Um die potentielle Konfliktsituation durch die Nähe unterschiedlicher Nutzungen zu vermeiden, hat die Stadt Niederkassel ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan vom TÜV-Rheinland erstellen lassen.

Im Gutachten wird die Geräuschbelastung ausgehend vom Pausenbetrieb auf dem Schulhof auf das Plangebiet untersucht. Es gibt zwei große Pausen, von 9.25 Uhr bis 9.45 Uhr und von 11.20 Uhr bis 11.40 Uhr.

Die Rasterlärnkarte im Gutachten zeigt, dass durch den Pausenbetrieb auf dem Schulhof der Alfred-Delp-Realschule die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Teil 1 am geplanten Seniorenheim unterschritten werden, wenn auf der lärmzugewandten Seite des Gebäudes in Richtung Schule keine Räume als Pflege- und Krankenzimmer genutzt werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiet (WA) werden auf der lärmzugewandten Seite mit den Räumen als Pflege- und Krankenzimmer Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Das schalltechnische Gutachten TÜV-Rheinland vom 20.04.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1 BauGB

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dem Charakter der angrenzenden Gebiete und ihrer Nutzungen. Die in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahmen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO wurden wegen des erhöhten Störungsgrades, der knapp dimensionierten Verkehrsfläche und wegen der relativ schlechten Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und über die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Für die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes mit WA1 wird entsprechend des angrenzenden Bestandes eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

In Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird den Nutzern damit ein Spielraum für bauliche Entwicklungen gelassen.

Die Konzeption des Seniorenpflegeheims im Bereich des Plangebietes erfordert die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0.

8.3 Bauweise, Baugrenzen

Zur Auflockerung und Anpassung an vorhandener Bebauung ist im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Sie sind so bemessen, dass Spielraum für die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken besteht.

8.4 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) wird durch ihren Ausschluss außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen, die besonders im Plan als Fläche für Stellplätze festgesetzt sind, gesteuert. Diese Festsetzung dient der stadtgestalterischen Ordnung sowie der Vermeidung unnötiger Versiegelung. Zur Vermeidung unerwünschte Versiegelungen und zur Wahrung eines geordneten Orts- und Straßenbildes werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO im Vorgarten ausgeschlossen.

8.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abschirmung der Stellplatzanlage entlang der Eifelstraße ist ein 2,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

8.6 Anzahl der Wohneinheiten und Mindestgröße der Baugrundstücken

Es werden Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt, um einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken. Diese Festsetzung kommt einer ausreichend großen Flächengestaltung zugute, die auch eine Versickerung von Regenwasser nach dem Landeswassergesetz auf den eigenen Grundstücksparzellen zulässt.

Eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes soll auch durch Festsetzung der Wohneinheiten pro Gebäude verhindert werden. Dies begründet sich daraus, dass das Verkehrsaufkommen im Plangebiet sowie der abfließende Verkehrs über die bestehenden Erschließungsanlagen begrenzt werden soll.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen dient gleichermaßen zum Schutz und zur Erhaltung der Gebietsstruktur im Übergang zum Bestand.

8.7 Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Geschossigkeit wird zusätzlich die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung der Firsthöhe entspricht den Gegebenheiten des baulichen Umfeldes und soll die Fortentwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet mitprägen.

Durch die Festsetzung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß in Verbindung mit der fertigen Straßendecke soll eine gewisse Einheitlichkeit bei den Sockelhöhen und Erdgeschossen der Bebauung erreicht werden.

Außerdem soll so Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes genommen und vermieden werden, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch sehr unterschiedliche Sockelhöhen erfolgen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs.1 BauONW

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Vorschriften gemäß § 86 Abs.1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper in den baulichen Bestand einzufügen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

a) Die Dächer werden ohne Firstrichtung und einer Neigung von 0 Grad bis 45 Grad festgesetzt, um eine aufgelockerte, freie Architektur unter Bezugnahme auf Erschließungswege zu erzielen. Dachformen werden nicht festgesetzt, zur freien Gestaltung der Dachlandschaft.

b) Mit der Festsetzung über die Gesamtlänge von Dachgauben soll erreicht werden, dass die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt.

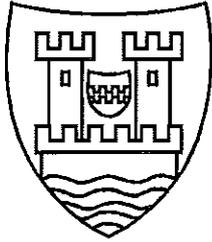
c) Die Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen durch Sichtschutz oder Bepflanzung ist erforderlich, um negative optische Auswirkungen zum öffentlichen Raum und zur Nachbarschaft zu vermeiden.

Folgende Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 122 M:

1. Bodenuntersuchung/Altlastverdachtsfläche 5208/272 des Ingenieurbüros Mayat Consulting vom Juli 2008
2. Bodenuntersuchungen zur Erkundung der Versickerungsfähigkeit im Bereich des Spotplatzes Eifelstraße in Mondorf vom Büro Dr. Tillmanns und Partner GmbH vom Juli 2009
3. Schalltechnisches Gutachten vom TÜV-Rheinland vom April 2010.
4. Abschlußbericht zu gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten des Büros Dr. Tillmanns und Partner GmbH vom Juli 2010.

Niederkassel, den 20.09.2010
Der Bürgermeister

Fachbereich 8



Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 122 M

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

PlanzV Planzeichenverordnung

BauONW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

-Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (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. Dabei werden Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf die Überschreitung der Grundflächenzahl dann nicht angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Höchstwerte und beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe).

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

Die Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen (§ 22 Abs.2 BauNVO).

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den gesondert ausgewiesenen Flächen 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.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Planteil gekennzeichneten Bereich mit WA1 sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf höchstens 38 cm über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses.

7. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss mit Hilfe von (Mulden-) Rigolen-Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden.

Das auf den Garagenzufahrten, Stellplätzen, Zuwegungen zu den Hauseingängen, Terrassen, Sitzplätzen und Wegen in den Gärten anfallende Niederschlagswasser ist in die

angrenzenden privaten Grün- und Gartenflächen abzuleiten oder durch andere Bauweisen auf dem Grundstück zu versickern.

Das hydrogeologische Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser des Büros Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Bergheim vom Juli 2009 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An den in der Planzeichnung mit L1 gekennzeichneten Gebäudeseiten sind bei Pflege- und Krankenzimmern Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) zu treffen.

Es wird festgesetzt, dass entsprechend des dargestellten Lärmpegelbereich Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 zu treffen sind.

In den Bauantragsunterlagen ist die Einhaltung der o.g. Forderung nachzuweisen.

9. Mindestgröße des Baugrundstückes § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes mit WA1 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400m² aufweisen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang der Stellplatzanlage zur Eifelstraße eine 2,0 m breite Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

Nadelgehölze sind nicht zulässig

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in der Planzeichnung sind sichtbehindernde Einrichtungen einschließlich Anpflanzungen von mehr als 0,60 m Höhe unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs.1 BauONW

1. Dachneigung, Dachgauben

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis 45 Grad zulässig.

Dachgauben sind zulässig, wenn deren Länge an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen und diese nicht im oberen Drittel der Dachseite liegen.

2. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind von den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Nachbarn hin durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.

Hinweise:

Entsprechend Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über Rigolen versickert werden. Solche Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, für die der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde zuständig ist.

Niederkassel, den 20.09.2010
Der Bürgermeister
Fachbereich 8

Satzung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur weiteren Stärkung der Bürgerbeteiligung in den Kommunen vom 28.03.2000 (GV NW S. 245) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 122 M, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 20.09.2010 in der Fassung des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 25.11.2010

einschließlich der Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Veröffentlichung

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.