gerichtete förmliche Feststellungen
und Begründung auf der Grundlage
der UVP
Bekanntmachung
vom 16.01.13

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan
132 Rh

:seg niederkassel
stadtentwicklungsgesellschaft mbh

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch –BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung –PlanzVO 90- vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GVBl. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GVBl. S. 729)

Fachgutachten

Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU oHG, Alfter, vom 2. April 2012

Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 132 Rh, Dipl.-Geograph Elmar Schmidt, Bonn, vom 10. Januar 2012

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Höchstwerte und beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. bis 1,50 m überschritten werden.
Die Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen 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. Ausgenommen sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Einzelhäusern nicht mehr als zwei und in Doppelhaushälften nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

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

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) muss mindestens 10 cm über und darf höchstens 38 cm über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.
Abstandsflächen und Gebäudehöhe dürfen sich auf die geplanten Geländehöhen beziehen.

7. Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden über die im Plan festgesetzte Mulde („R“) versickert.
Die Fläche für die Versickerung des Oberflächenwassers und die öffentlichen Verkehrsflächen gehen in das Eigentum der Stadt Niederkassel über.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss mit Hilfe von (Mulden-)Rigolen-Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Der Grenzabstand der Rigolen muss mindestens zwei Meter betragen.
Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind wasserundurchlässig zu gestalten und zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen. Das auf Terrassen, Sitzplätzen und Wegen in den Gärten anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzenden privaten Grün- oder Gartenflächen abzuleiten oder durch andere Bauweisen auf dem Grundstück zu versickern.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1. Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen einschließlich Anpflanzungen von mehr als 0,60 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher als 3,0 m über Fahrbahnmitte.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Dachformen

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 45^0 zulässig.
Dachgauben sind zulässig, wenn deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen und diese nicht im oberen Drittel der Dachseite liegen.
Die Eindeckung und Neigung der Dächer sind bei Doppelhäusern in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2. Einfriedungen

Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern sind zwischen den Hauseinheiten im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 4,00 m Länge im unmittelbaren Anschluss an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefstliegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

3. Sonstige Festsetzungen

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

3.2. Die nicht für Zugänge und Zufahrten benötigten Flächen in den Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.

3.3. Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen werden zugelassen.

3.4. Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Bordstein- bzw. Rasenkantensteinstützkonstruktionen sind von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke auf diesen zu dulden.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befund sind der Stadt Niederkassel als Unter 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. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen

- Entsprechend Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 8 der Begründung soll das von den befestigten Flächen und den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser über (Mulden-)Rigolensysteme versickert werden. Solche Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, für die der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde zuständig ist.

- Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar erfolgen, um Singvogelbrütung und die Wechselkröten in ihrer Aktivitätsphase nicht zu gefährden.

- Zur Erhaltung von Wechselkröten sind Baugruben mit kurzen Rampen zu versehen. Nach Bedarf hat eine optische Kontrolle der Baugruben zu erfolgen. In der Bauphase –insbesondere bei der Baufeldräumung und bei Baubeginn- hat eine Ökologische Baubegleitung zu erfolgen. In diesem Zuge sind auch lagernde Baumaterialien als potentielle Tagesverstecke von Wechselkröten zu überprüfen. Um zu vermeiden, dass Wechselkröten Baulager als potentielle Tagesverstecke nutzen, sind die entsprechenden Flächen mit Amphibienzäunen o.ä. einzufassen. Auch die Tore der Baumateriallager müssen nachts abgedichtet werden, um ein nächtliches Einwandern von Wechselkröten zu verhindern.

- Baufeldfreimachungen sind von einem faunistisch versierten Experten fachlich zu begleiten.

- Der Einsatz von Pestiziden im Plangebiet ist untersagt.

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung vom 30. September 1983 (Amtsblatt Nr. 44 für den Regierungsbezirk Köln vom 31. Oktober 1983, geändert mit Änderungsverordnung vom 9. April 1983 (Amtsblatt Nr. 17 für den Regierungsbezirk Köln vom 26. April 1993), mit Änderungsverordnung vom 4. Februar 1999 (Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 1. März 1999) und mit Änderungsverordnung vom 5. März 2002 (Amtsblatt Nr. 13 für den Regierungsbezirk Köln vom 2. April 2002) sind zu beachten.

- Für den Neubau von Straßen und Wegen sowie für die Erstellung der Schmutzwasserkanalisation ist ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu stellen

- Das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt) bei Baumaßnahmen ist verboten.

- Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.

- Soweit Grundwasser zum Betrieb genutzt wird, ist das Erstellen und Ändern von Wärmepumpen genehmigungspflichtig

- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Begründung zum Bebauungsplan 132 Rh

1. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 132 Rh ist im seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan 24 Rh als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt worden. Die Fläche diente zum damaligen Zeitpunkt insbesondere der westlich angrenzenden Hofanlage. Die landwirtschaftliche Nutzung dieses ehemaligen Hofes ist bereits vor mehreren Jahren aufgegeben worden. Im Anschluss an das südlich angrenzende Baugebiet am Langobardenweg und am Maurenweg, für das das Planungsrecht im Jahr 2001 geschaffen wurde, soll nun die Abrundung der Ortslage von Rheidt in nördliche Richtung fortgesetzt werden. Dazu sollen mit dem Bebauungsplan 132 Rh die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige möglichst offene Bebauung geschaffen werden, die –später möglicherweise ergänzt durch eine weitere Bauzeile östlich des Gladiolenweges- einen landschaftsverträglichen Abschluss zur freien Feldflur sicherstellen soll.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 14.12.2011 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 132 Rh einzuleiten. Die Bürger sind am 13.3.2012 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a BauGB müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten
3. durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
4. es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebieten gegeben sein

Das Planvorhaben erfüllt die Punkte 1, 2, 3 und 4.

3. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Niederkassel-Rheidt. Es wird abgegrenzt im Norden durch noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch den Gladiolenweg, im Westen durch die Bebauung an der Löwenburgstraße und im Süden durch das Baugebiet am Langobardenweg und am Maurenweg.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1. Landesplanung

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der geltende Flächennutzungsplan für die Stadt Niederkassel sieht für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft" vor. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Mit Schreiben vom 22.03.2012 hat die Bezirksregierung der Aufstellung des Bebauungsplanes die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt. Diese Bestätigung wurde mit dem Hinweis der Höheren Landschaftsbehörde verbunden, wonach das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt und die im Norden angrenzende Heckenstruktur geschützt werden sollte. Die angeregte Eingrünung wird berücksichtigt, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau einer Häuserzeile östlich des Gladiolenweges geschaffen werden. Die erhaltenswerte Heckenstruktur liegt nördlich außerhalb des Plangebietes und ist von der Bauleitplanung zunächst nicht betroffen.

4.3. Landschaftsplan

Nach dem Landschaftsplan Nr. 1 des Rhein-Sieg-Kreises ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel 4 festgesetzt. Diese Festsetzung zielt ab auf die „Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben der Bauleitplanung und anderer Verfahren".

4.4. Geltendes Planungsrecht (BP)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24 Rh und ist in diesem Plan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt.

5. Vorhandene Gesamtsituation

Das Plangebiet umfasst ca. 1 ha. Es liegt in ebener Lage zwischen 54,60 und 55,70 m über NN. Die Fläche wurde bis zum Frühjahr 2012 als Pferdekoppel genutzt.

6. Ziel und Zweck der Aufstellung

Entsprechend dem unter Ziffer 1 beschriebenen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes die Wiedernutzbarmachung für Wohnzwecke (Einzel- und Doppelhäuser) ermöglicht werden.

7. Erschließung

7.1. Allgemein

Das Plangebiet kann sowohl durch den Individualverkehr (IV) als auch durch den ÖPNV erschlossen werden. An der Ecke Bahnhofstraße/Deutzer Straße/Mondorfer Straße befindet sich eine Haltestelle der RSVG, die von der Buslinie SB55 angefahren wird.

7.2. Äußere Anbindung

Für den IV dient die Deutzer Straße/Mondorfer Straße und die davon abzweigende Bahnhofstraße als Erschließung.

7.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die vom Gladiolenweg in westliche Richtung abzweigt.

8. Entsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Abfall

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über einen Anschluss an die im Maurenweg vorhandene Vorflut mit Zuleitung über das vorhandene städtische Kanalnetz zur Kläranlage der Stadt Niederkassel. Das Regenwasser der Oberfläche der Planstraße wird über Sinkkästen gesammelt und zu einem Versickerungsbecken im Plangebiet abgeleitet. Das Oberflächenwasser von den privaten Flächen wird dezentral auf dem jeweiligen Grundstück versickert.

Eine wasserdurchlässige Befestigung und Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen im Freien ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Stadt Niederkassel verboten.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die RSAG (Anschluss- und Benutzungszwang). Ausreichende Wendemöglichkeiten für die Müllfahrzeuge sind vorgesehen.

9. Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 132 Rh wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB abgesehen.

Unberührt bleibt die Notwendigkeit, aufgrund von § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchführen. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt. Die in diesem Fachbeitrag aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen im engeren Sinne sind als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. Bei konsequenter Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten sowie sonstiger Vogelarten zu erwarten, zumal die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der untersuchten Arten nicht verschlechtert.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um typische Braunerde (stark lehmiger Sand und sandiger Lehm aus Hochflutablagerung über Kies und Sand aus Terrassenablagerung). Dieser Boden erfüllt keine der besonders bedeutsamen Bodenteilfunktionen (Archiv der Naturgeschichte, Extremstandort als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere sowie Regelungs- und Pufferfunktion in Wasser- und Stoffhaushalt). Gleichwohl ist es auch ein Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan, die Bodenversiegelung zu minimieren. Dieses Ziel wird, wie in der Flächenbilanz (vgl. Ziffer 12) dargestellt, erreicht. Unabhängig davon, dass der Boden im Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist, wird auf die Vorgabe des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

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

10.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Charakter der angrenzenden Gebiete. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, weil sie den Charakter des qualitativ hochwertigen Wohngebietes stören würden. Für solche Nutzungen stehen im übrigen in den eigentlichen Ortskernen und entlang der leistungsfähigeren Durchgangsstraßen ausreichend Flächen zur Verfügung.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der BauNVO. Um eine unerwünschte Versiegelung der Grundstücke durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu verhindern, wird die nach der Baunutzungsverordnung zulässige

Überschreitung der Grundflächenzahl über das in § 19 BauNVO genannte Maß hinaus beschränkt.

10.3. Höhe der baulichen Anlagen

Um zu verhindern, dass im Plangebiet oberhalb der zulässigen Vollgeschosse in nicht erwünschtem Umfang weitere Aufenthaltsräume entstehen, werden Firsthöhen festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass unerwünschte Höhenentwicklungen bei den Gebäuden unterbleiben, die ein insgesamt harmonische städtebauliches Gesamtbild stören würden. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung, nach der die Fußbodenoberknete mindestens 10 cm, maximal jedoch 38 cm über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen muss/darf. Diese Festsetzung macht gegebenenfalls Auffüllungen oberhalb des gewachsenen Bodens erforderlich.

10.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse soll –zusammen mit den Festsetzungen für die Firsthöhe- sicherstellen, dass sich das Plangebiet auch optisch in die Ortsrandlage gut einfügt.

10.5. Anzahl der Wohneinheiten

Die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung am Ortsrand macht eine Einschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erforderlich. Wegen der erfahrungsgemäß bei Einzelhäusern größeren Grundstücke können bei diesen Gebäuden zwei Wohnungen zugelassen werden, wogegen bei Doppelhaushälften mit erfahrungsgemäß kleineren Grundstücke auch wegen des ansonsten unerwünscht hohen Stellplatzbedarfs auf diesen Grundstücken nur eine Wohnung zugelassen wird.

10.6. Bauweise

Die offene Bauweise soll den lockeren Charakter der Bebauung am Ortsrand unterstützen. Die Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ soll dieses städtebauliche Ziel sichern helfen. Reihenhäuser würden dieser Zielsetzung widersprechen.

10.7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind uneingeschränkt innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit werden die rückwärtigen Freiflächen von Immissionen freigehalten.
Zur Vermeidung unerwünschter Versiegelungen und zur Wohnung eines geordneten Orts- und Straßenbildes werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO im Vorgarten ausgeschlossen.

10.8. Baugrenzen

Die Baufenster sind so gestaltet, dass im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine variable Stellung der Gebäude möglich ist.

10.9. Verkehrsflächen

Die Dimension der Straßenflächen entspricht dem Verkehrsbedarf. Wendemöglichkeiten insbesondere für Müllfahrzeuge sind ausreichend dimensioniert.
Die Planstraße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr; sie soll als Mischfläche ausgebaut werden.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW

11.1. Dachneigung, Dacheindeckung

Um den Bauherren im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Planes eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu belassen, sind im Planbereich sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig. Um den Dachraum nutzen zu können, sind Dachgauben zulässig. Deren Zulässigkeit ist allerdings auf bestimmte Teile der Dächer beschränkt, um die Proportionen der Gebäude nicht nachteilig zu beeinflussen und auch Dachlandschaften erlebbar zu erhalten. Um Doppelhäuser als städtebauliche Einheit zu gestalten, ist es erforderlich, dass Material und Farbe der Dacheindeckung und die Dachneigungen zwischen den Doppelhaushälfte abgestimmt wird.

11.2. Einfriedungen

Im Bereich der Wohngärten sind nichtstransparente Einfriedungen grundsätzlich nicht erwünscht. Im Falle von Doppelhäusern soll dem Schutzbedürfnis der Bewohner dadurch Rechnung getragen werden, dass grenzständige Abschirmwände zugelassen werden.

11.3. Einrichtungen der Solartechnik

Der Einsatz regenerativer Energien wird unterstützt. Daher werden Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen generell zugelassen, auch wenn dadurch gegen Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung und/oder der Firsthöhe verstoßen wird. Diese Festsetzung unterstützt die Energieeffizienz der im Plangebiet ausschließlich zulässigen Wohngebäuden. Diese Gebäude haben die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im

Wärmebereich zu erfüllen. Die Erfüllung dieser Vorgaben wird auch dadurch erleichtert, dass auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet wird, so dass eine optimal Ausrichtung der Gebäude zur Sonneneinstrahlung ermöglicht wird. In den textlichen Festsetzungen wird darüber hinaus auf die Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen hingewiesen.

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 10.200 m². Davon entfallen 1.340 m² auf die öffentlichen Verkehrsflächen und 310 m² ha auf die Fläche für die Versickerung des Oberflächenwassers. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ einschließlich des möglichen Zuschlags gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die bebauten Flächen maximal 4.450 m² betragen. Für Garten- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes verbleiben damit 4.100 m².

13. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Das Plangebiet steht im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH. Diese Gesellschaft beabsichtigt den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Niederkassel. Im Rahmen dieses Erschließungsvertrages werden sowohl die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen (Abtretung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für die Versickerung des Oberflächenwassers an die Stadt), als auch die Herstellung der Erschließungsanlagen geregelt. Der Erschließungsträger übernimmt auch den Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand, so dass im Haushalt der Stadt Niederkassel keine Mittel für die Maßnahme bereitzustellen sind.

14. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 132 Rh vom 10.01.2012, Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung – Diplom-Geograph Elmar Schmidt, Bonn
- Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 02.04.2012, GBU oHG, Alfter

Niederkassel, im September 2012

:seg niederkassel
stadtentwicklungsgesellschaft mbh