Stadt Niederkassel

Bebauungsplan
142 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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

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 (GV. NW, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NW, S. 294)

Wassergesetz für Nordrhein-Westfalen –Landeswassergesetz- in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW, S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NW, S. 133)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NW, S. 496)

Fachgutachten

Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 10.09.2015

Geotechnisches Gutachten – Kanal- und Straßenbau-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 02.09.2015

Artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 142 Rh in Niederkassel - Rheidt, Immo Vollmer, Hennef, vom 11.07.2016

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Sockel-, Frist- und Gebäudehöhen.

2.2. Eine Überschreitung der GRZ durch ebenerdige, nicht unterbaute Terrassen ist bis zu 20m² zulässig.

2.3. Bei der Berechnung der GRZ bleiben Dachüberstände bis 1,50m unberücksichtigt.

2.4. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um nicht mehr als 50 Prozent überschritten werden.

2.5. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) und die Fristhöhen (FH) beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe).

- Als Firsthöhe gilt bei geneigten Dächern jeweils der oberste Abschluss der äußeren Dacheindeckung des Gebäudes.

- Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern (Hauptbaukörper) die Oberkante Attika.

- Haustechnische Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

2.6. Als unterer Bezugspunkt der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

2.7. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses muss mindestens 0,10 m und maximal 0,38 m oberhalb des Bezugspunktes und unter Punkt 2.6 beschrieben, errichtet werden (Sockelhöhe).

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

3.1. Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.2. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. bis 1,50 m überschritten werden.

3.3. Baugrenzen dürfen durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

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

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 m² für freistehende Einzelhäuser und eine Mindestgröße von 500 m² für Doppelhäuser aufweisen.

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

5.1. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind begehbare Nebenanlagen, wie Geräteschuppen oder Gartenhäuser, sofern sie eine Grundfläche von max. 15 m² und einen unbebauten Raum von max. 40m³ nicht überschreiten, zulässig.

Abweichend von 5.2. Satz 1 sind begehbare Nebenanlagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand unzulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt Satz 2 ausschließlich für die Grundstücksgrenze mit dem Zugang zum Hauseingang.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Einzelhäusern nicht mehr als zwei Wohneinheiten und bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanbau (Doppelhaushälfte) eine Wohneinheit zulässig.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Niederkassel.

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, die sich innerhalb der Wasserschutzzone III A befinden, 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.

Das auf dem Burenweg anfallende Oberflächenwasser wird über eine nordöstlich des Burenweges vorgesehene Mulde auf der Parzelle Gemarkung Rheidt, Flur 12, Nr. 1305, versickert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die RSAG (Anschluss- und Benutzungszwang). Der Mülltonnenstellplatz ist im Bereich des Versickerungsbeckens vorgesehen. Die Mülltonnen dürfen nur für den Tag der Abfuhr auf der dafür vorgesehenen Fläche aufgestellt wird

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

1. Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1. Bei Wohngebäuden sind Dächer mit einer Neigung bis 45° zulässig.

1.2. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 60% der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser). Dacheinschnitte sind unter Anrechnung auf die Breite der Dachaufbauten zulässig.

1.3. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75m nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Höhen ihres niedrigsten Schnittpunktes ihrer Außenwand mit dem Hauptdach sowie ihrer Dachfläche. Friste von Dachaufbauten, Stand- oder Zwerchgiebeln sind lediglich bis zu einer Höhe von einem Meter unterhalb der tatsächlich ausgeführten Firsthöhe zulässig.

2. Einfriedungen

2.1. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.2. Einfriedungen mit Anschluss an dem Hauptkörper sind max. 2,00 m hoch und max. 4,00 m lang zulässig.

2.3. Zum Schutz von Hausgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Diese Einfriedungen sind zu begrünen.

3. Vorgärten

3.1. Der Bereich zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist als Vorgarten herzustellen, anzulegen und zu erhalten.

3.2. Bei Eckgrundstücken ist ein Bereich nach Satz 3.1. zu bestimmen.

3.3. Mindestens 40% der Vorgartenbereiche sind gärtnerisch mit Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten und zu begrünen.

3.4. Einhausungen oder Eingrünung der Wertstoff- und Abfallbehälter (Müllbehälterboxen) sind in der Vorgartenzone zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Niederkassel als Unterer 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.

- Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung des Plangebietes durchgeführt. Diese Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in zwei Teilbereichen des Plangebiets. Es ist sichergestellt, dass bis zur baulichen Nutzung dieser Teilbereiche eine Sicherheitsdetektion durchgeführt wird. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- Entsprechend Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 7 der Begründung soll das auf Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt werden. 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. Solche Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, für die der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde zuständig ist.

- 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 bei allen Tätigkeiten im Bereich des Bebauungsplanes zu beachten.

- Wegen der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung der Kanalisation, für das Einleiten des von Straßen oder sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden, für den Neubau von Straßen, für Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe (z.B. für Wärmepumpen) und für die Lager von wassergefährdenden Stoffen (z.B: Heizöl) ein Antrag auf Genehmigung nach der Wasserschutzzonenverordnung beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, einzureichen ist, wobei die sachgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) nur bis 10 m³ zulässig ist.

- Aufgrund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes muss eine Versickerung zur Reinigung des versickernden Wassers unter Einbeziehung der belebten Bodenzone, dh. über eine Versickerungsmulde, erfolgen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden Böden kann über eine Mulde jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen keine ausreichende Versickerungsleistung erzielt werden. Als Versickerungsart kommt nur eine kombinierte Mulden-Rigolen-Anlage in Betracht.

- 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.

- 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 organoleptische auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

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

- Im Plangebiet ist die Nutzung des Grundwassers zur Wärmegewinnung möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

- Bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller muss beachtet werden, dass in Folge von Niederschlägen das Auftreten temporärer Schicht- und Stauwasserhorizonte in Folge nicht ausgeschlossen werden kann.

Begründung zum Bebauungsplan 142 Rh

1. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Südlich der Bahnhofstraße sind mit einer Bautiefe derzeit Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist gesichert.

Nach dem Entwicklungskonzept der Stadt Niederkassel ist es ein Entwicklungsziel, eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlungsentwicklung mit ortsgerechter Flächenexpansion zu steuern. Die Bebauung im inneren Bereich bedingt eine Erschließung von der Bahnhofstraße aus und löst daher für eine geplante Bebauung in diesem Bereich ein Planererfordernis aus.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 142 Rh ist, auf dieser kleinen Fläche durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen eine verträgliche Verdichtung der Siedlungsstruktur zu ermöglichen und einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Niederkassel zu leisten. Westlich des Plangebietes gibt es eine Bebauung mit freistehenden Bungalows und östlich befinden sich in direkter Nachbarschaft eine 4-gruppige Kindertagesstätte sowie ein Mehrfamilienhaus.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan 142 Rh kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür vorgegebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha wird nicht überschritten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Planung wird dem Bedarf der potentiellen Einwohner nach modernem und nachhaltigem Wohnen entsprochen.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ein Umweltbericht nicht erstellt. Auch eine Umweltprüfung ist nicht gefordert. Gleichwohl werden Umweltbelange und Umweltstandards im Planverfahren berücksichtigt. Mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden geprüft mit dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die erhebliche Umweltauswirkungen befürchten lassen.

Unabhängig von den Regeln des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 10.06.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 142 Rh einzuleiten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 05.07.2016 öffentlich vorgestellt und mit den interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert. Eine Notwendigkeit, geplante Festsetzungen zu verändern, ergab sich nicht.

3. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederkassel Rheidt und wird im Norden, Westen und Osten durch die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße sowie im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die an das Plangebiet im Norden angrenzenden Flächen sind überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut. Westlich des Plangebietes gibt es eine Bebauung mit eingeschossigen Bungalows und östlich befinden sich in direkter Nachbarschaft eine 4-gruppige Kindertagesstätte sowie ein Mehrfamilienhaus. Die Fläche südlich des Plangebietes wird weiterhin bewirtschaftet. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,43 ha.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis (2009) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 142 Rh innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Der geltende Flächennutzungsplan für die Stadt Niederkassel sieht für das Plangebiet an der Bahnhofstraße Wohngebiet (W) vor (55. Änderung des Flächennutzungsplanes, 2013)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des gültigen Landschaftsplanes Nr. 1 „Niederkassel" des Rhein-Sieg-Kreises vom 11.04.1982. Nach dem Landschaftsplan Nr. 1 des Rhein-Sieg-Kreises ist für den Raum, in dem das Plangebiet liegt, als Entwicklungsziel die Anreicherung einer im ganzen

erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen festgesetzt.

Bei der Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 1 „Niederkassel" des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich diese Fläche nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs.

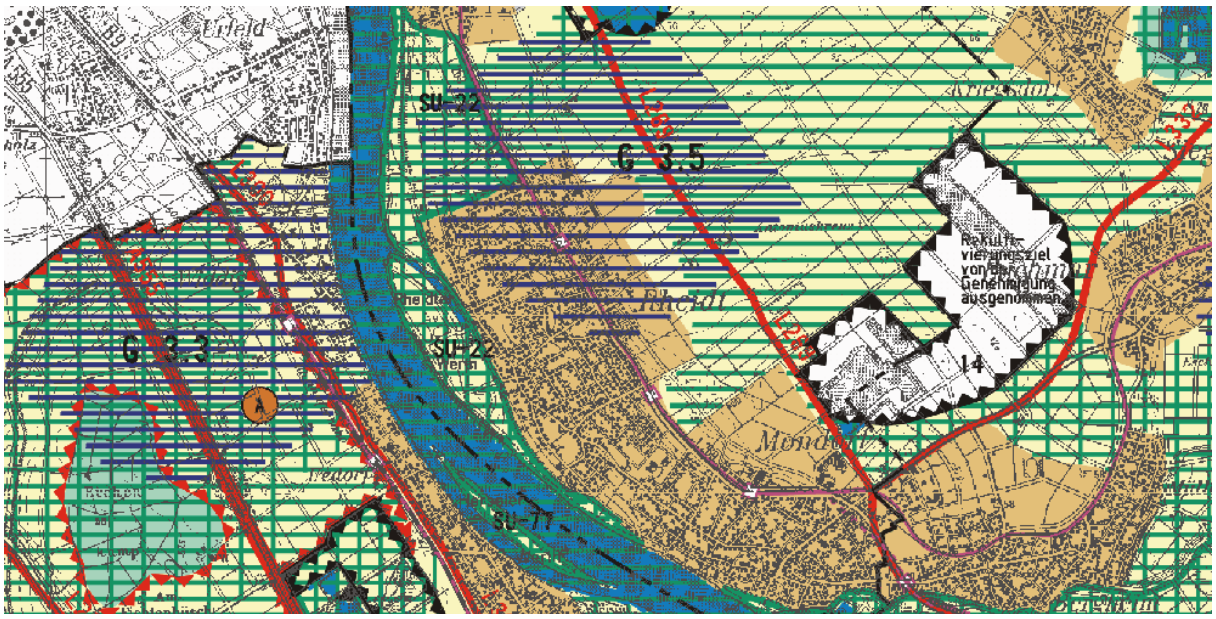


Abb. 1. Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, Ausschnitt Niederkassel-Rheidt (Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung)

Südlich der Bahnhofstraße sind mit einer Bautiefe derzeit Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist gesichert.

Für das Plangebiet im Innenbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung.

5. Ziel und Zweck der Aufstellung

Entsprechend dem unter Ziffer 1 beschriebenen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf dieser kleinen Fläche durch die Ausweisung von zusätzlicher Baufläche eine verträgliche Verdichtung der Siedlungsstruktur im Stadtteil Rheidt ermöglicht werden und ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der gesamten Stadt Niederkassel geleistet werden, da zur Zeit die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Niederkassel sehr groß ist. Dazu werden Flächen ausgewiesen, die den aktuellen Vorstellungen und Anforderungen entsprechende Grundstückszuschnitte ermöglichen.

6. Erschließung

6.1. Allgemein

Das Plangebiet kann sowohl durch den Individualverkehr als auch durch den ÖPNV erschlossen werden. Auf der Mondorfer Straße befindet sich die Haltestelle der RSVG, von der der Schnellbus der Linie SB 55 in Richtung Bonn Hauptbahnhof sowie auf der Deutzer Straße die Haltestelle der RSVG, von der derselbe Bus nach Lülsdorf abfährt. Zusätzlich befinden sich auf der Marktstraße zwei Haltestellen, die von der Buslinie 550 (163) in Richtung Bonn Hbf und in Richtung Köln-Porz-Wahn angefahren werden.

6.2. Äußere Anbindung

Für den Individualverkehr dient die Bahnhofstraße als Erschließung.

6.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße (Burenweg), die von der Bahnhofstraße in südliche Richtung abzweigt.

7. Entsorgung, Abfall, Regenwasserbewirtschaftung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über einen Anschluss an die in der Bahnhofstraße vorhandene Vorflut mit Zuleitung über das vorhandene städtische Kanalnetz zur Kläranlage der Stadt Niederkassel.

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser wird über eine nordöstlich des Burenweges vorgesehene Mulde auf der Parzelle Gemarkung Rheidt, Flur 12, Nr. 1305, versickert.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird mit Hilfe von Mulden-Rigolen-Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Da das gesamte Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Niederkassel liegt, gilt dies nicht für die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst. Diese sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die RSAG (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Mülltonnenstellplatz ist im Bereich des Versickerungsbeckens vorgesehen. Die Mülltonnen dürfen nur für den Tag der Abfuhr auf der dafür vorgesehenen Fläche aufgestellt werden.

8. Belange von Natur und Umweltschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 142 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 Abs. 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 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Danach sind Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG, die bestimmte Maßnahmen nach Artenschutzrecht nach sich ziehen, nicht erforderlich. Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der planungsrelevanten Vogelarten und der sonstigen Vogelarten zu erwarten. (Artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 142 Rh in Niederkassel - Rheidt, Immo Vollmer vom 11.07.2016).

Das Plangebiet liegt nach dem Naturschutz-Fachinformationssysteme-NRW (LANUV NRW 2013) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbrauchschutz Nordrhein-Westfalen weder innerhalb eines Natura-200-Gebietes noch innerhalb eines kartierten schutzwürdigen Biotops.

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 3 km liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 5107- 0034) „LSG Rheinaue". Eine Beeinträchtigung dieses unter Schutz gestellten Gebietes durch das geplante Wohngebiet in Niederkassel-Rheidt kann ausgeschlossen werden. Ansonsten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine geschützten Gebiete.

Nach der digitalen Karte des Überschwemmungsgebietes des Rheins im Regierungsbezirk Köln der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um typische Braunerde (stark lehmiger Sand und stark 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) (© Geologischer Dienst NRW).
Gleichwohl ist es auch ein Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan, die Bodenversiegelung zu minimieren. Dieses Ziel wird, wie in der Flächenbilanz (vgl. Ziffer 10.4) 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.

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Firsthöhe und der Gebäudehöhe der baulichen Anlage bestimmt. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 soll eine aufgelockerte Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken gesichert werden.

Um eine unerwünschte Versiegelung der Grundstücke durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und andere befestigte Flächen zu verhindern, wird die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der GRZ unter das in § 19 Abs. 3 BauNVO genannte Maß auf maximal 50 Prozent beschränkt.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die offene Bauweise soll den lockeren Charakter der Bebauung im Bereich der Bahnhofstraße unterstützen. Die Festsetzung „Einzelhäuser und Doppelhäuser" soll dieses städtebauliche Ziel sichern helfen.

9.4. Mindestgröße der Grundstücke

Es werden Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt, um einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegen zu wirken und das Verkehrsaufkommen im Innenbereich sowie im Umfeld des Plangebietes zu begrenzen.

9.5. Höhe der baulichen Anlagen

Um zu verhindern, dass im Plangebiet oberhalb des zulässigen Vollgeschosses in nicht erwünschtem Umfang weitere Aufenthaltsräume entstehen, werden Firsthöhen und Gebäudehöhen festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass unerwünschte Höhenentwicklungen bei den Gebäuden unterbleiben, die ein insgesamt harmonisches städtebauliches Gesamtbild stören könnten. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung, nach der die Fußbodenoberkante 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.

9.6. Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung auf ein Vollgeschoss westlich und auf zwei Vollgeschosse östlich der geplanten Erschließungsstraße (Burenweg) zusammen mit den Festsetzungen für die Firsthöhen und Gebäudehöhen soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

9.7. Anzahl der Wohneinheiten

Die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung 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 Grundstücken auch wegen des ansonsten unerwünscht hohen Stellplatzbedarfs auf diesen Grundstücken nur eine Wohnung zugelassen wird.

9.8. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und in den seitlichen Grenzabständen in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit werden die rückwärtigen Freiflächen von Immissionen freigehalten.
Zur Vermeidung unerwünschter Versiegelungen und zur Wahrung eines geordneten Orts- und Straßenbildes werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO im Vorgarten ausgeschlossen.

9.9. Baugrenzen

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

9.10. Verkehrsflächen

Die Dimension der Straßenflächen entspricht dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen. Die Planstraße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr; sie soll als Mischfläche ausgebaut werden.

Der Mülltonnenstellplatz ist im Bereich des Versickerungsbeckens vorgesehen.

9.11. Steigerung der Energieeffizienz

Entsprechend den Zielen der Planung werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nur Wohnhäuser errichtet. Die Energieeffizienz dieser Gebäude richtet sich nach den Vorgaben der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmeberreich. Die Erfüllung dieser Anforderungen kann im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. Dazu werden Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen generell zugelassen, auch wenn dadurch gegen Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung und/oder der Firsthöhe verstoßen wird. Außerdem wird durch den Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen und eine sehr flexible Vorgabe für die zulässigen Dachneigungen ermöglicht, die Gebäude so auszurichten und zu gestalten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet wird. Schließlich wird in den textlichen Festsetzungen auf die Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen hingewiesen.

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

10.1. Dachneigung, Dacheindeckung

Um den Bauherren im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Planes eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu belassen, sind im Planbereich Dächer mit einer Neigung von 0 bis 45^0 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.

10.2. Einfriedungen

Um das Bild des öffentlichen Verkehrsraumes nicht zu stark zu schädigen, sind Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu begrünen oder als Hecke auszuführen. Bei Vorgärten, die an die öffentliche

Straßenverkehrsfläche grenzen, wird die Höhe der Einfriedungen wegen des angestrebten offenen Charakters des Wohngebietes auf 1 m Höhe beschränkt. Dem Schutzbedürfnis in den Wohngärten wird dadurch entsprochen, dass an öffentliche Verkehrsflächen grenzende Wohngärten in einer Höhe von 1,80 m zulässig sind.

10.3. 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. Es wird bewusst darauf verzichtet, Firstrichtungen festzusetzen. Damit besteht die Möglichkeit, die Gebäude so auszurichten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet ist.

10.4. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 4.285 m². Davon entfallen ca. 3.452 m² auf die geplanten Grundstücke, ca. 518 m² auf die geplante Erschließungsstraße sowie ca. 315 m² auf das geplante Versickerungsbecken.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ einschließlich des möglichen Zuschlags gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die für die Wohnnutzung vorgesehenen bebauten Flächen maximal 2.071 m² betragen. Für Garten- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit der Wohnnutzung verbleiben damit 1381 m².

10.5. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Das Plangebiet steht zum Teil im Eigentum der Stadt Niederkassel und zum Teil im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH. Diese Gesellschaft beabsichtigt, die öffentlichen Erschließungsanlagen herzustellen und die Grundstücke im Plangebiet erschlossen zu veräußern, so dass im Haushalt der Stadt Niederkassel keine Mittel für die Maßnahme bereitzustellen sind. Die Teilerstattung der Erschließungskosten an die SEG durch die Stadt kann von der Stadt durch Verkaufserlöse finanziert werden.

11. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 10.09.2015

- Geotechnisches Gutachten – Kanal- und Straßenbau-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 02.09.2015

- Artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 142 Rh in Niederkassel - Rheidt, Immo Vollmer, Hennef, vom 11.07.2016

Niederkassel, im Juli 2016

:seg niederkassel
stadtentwicklungsgesellschaft mbh