

ca. 1 : 15864

© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

4.7.2017 14:04

Planzeichnung *Auflage 2*

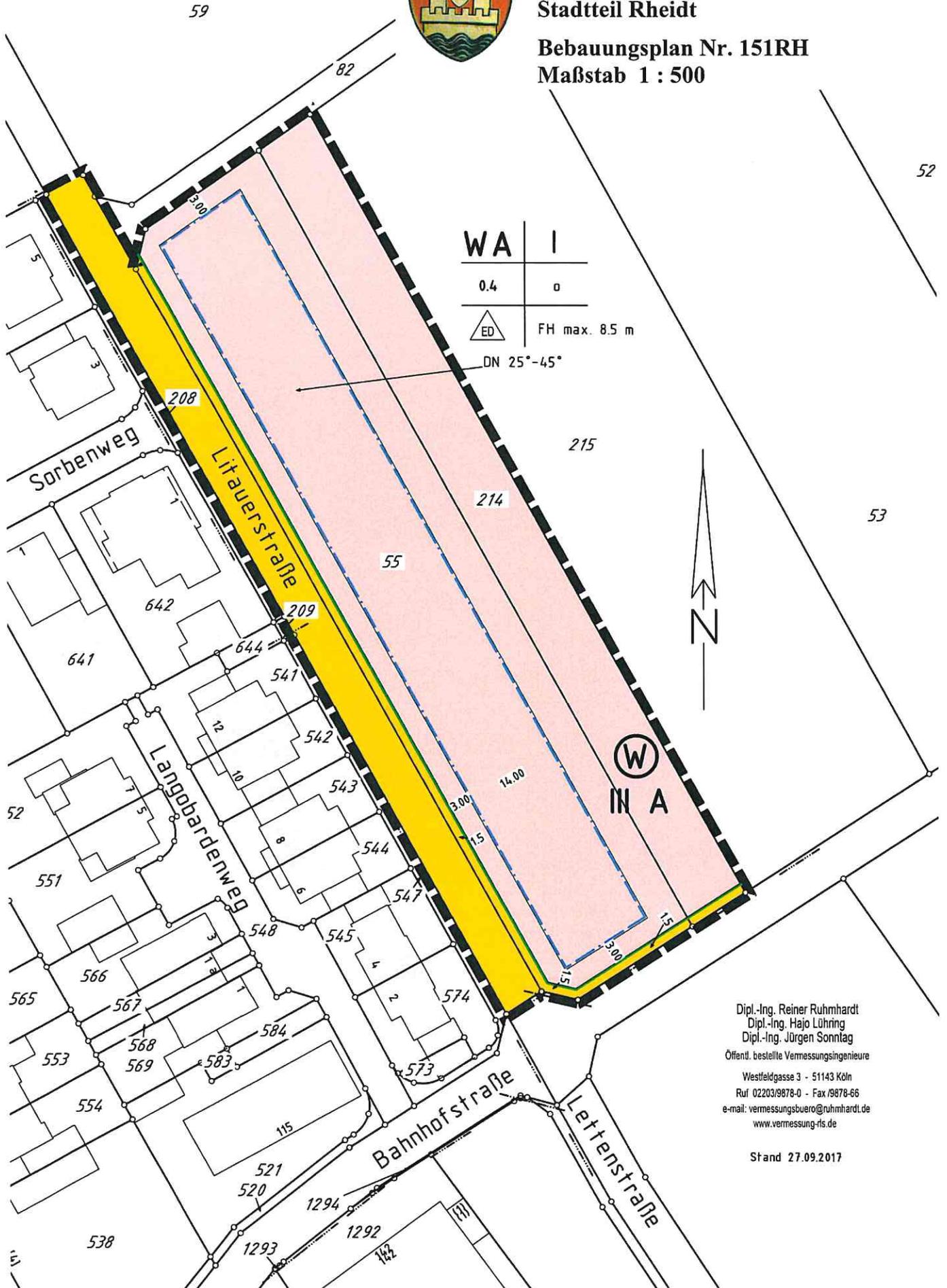


Stadt Niederkassel

Stadtteil Rheidt

Bebauungsplan Nr. 151RH

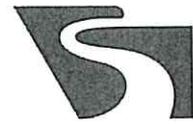
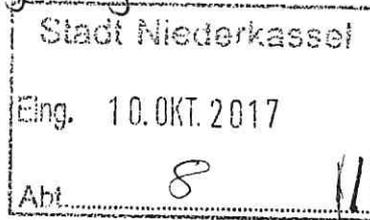
Maßstab 1 : 500



Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
 Dipl.-Ing. Hajo Lühring
 Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
 Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
 Westfeldgasse 3 - 51143 Köln
 Ruf 02203/9878-0 - Fax /9878-66
 e-mail: vermessungsbuero@ruhmhardt.de
 www.vermessung-rts.de

Stand 27.09.2017

Anlage 3 Auslegungen



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Köln
An der Münze 8 · 50668 Köln

Stadt Niederkassel
Postfach 1220

53853 Niederkassel

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt Köln
An der Münze 8
50668 Köln

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
263.6/1 III

Datum
6. Oktober 2017

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BAuGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 151 RH**

Herr Tkotz
Telefon 0221 97350-332
Telefax 0221 97350-331

Zentrale 0221 97350-0
Telefax 0221 97350-222
wsa-koeln@wsv.bund.de
www.wsa-koeln.wsv.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

In unmittelbarer Nähe des Bereichs des Bauleitplanverfahrens befindet sich die Bundeswasserstraße Rhein. Die Bundeswasserstraßen stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Vom Grundsatz her kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht.

Deshalb weise ich darauf hin, dass gemäß Binnenschiffsuntersuchungsordnung (BinSchUO) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen, welche z. B. an einer Hafenmauer liegen, beträgt.

Bei den Vorgaben der BinSchUO handelt es sich um Anforderungen an das Emissionsverhalten von Schiffen, die bei der Zulassung von Schiffen überprüft werden. Hieraus folgt, dass im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung der auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen die vorbeifahrende und stillliegende Schifffahrt mit den oben genannten Emissionswerten berücksichtigt werden müssen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mögliche zeitliche Belastung 24 Stunden beträgt.

Auf diesen Bestand hat die Bebauungsplanung in der Form Rücksicht zu nehmen, dass keine Festsetzungen vorgenommen werden dürfen, die der Zweckbestimmung des Rheins als Verkehrsweg zuwiderlaufen.

Bankverbindung
Bundeskasse Trier
IBAN: DE81 5900 0000 0059
0010 20
BIC: MARKDEF 1590



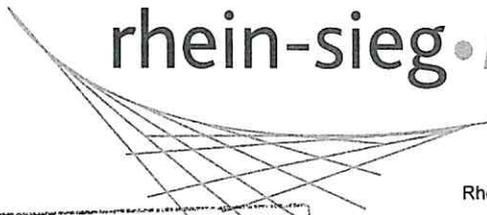
WSV.de

Wasserstraßen- und
Schiffahrtsverwaltung
des Bundes

Aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Hinsicht bestehen keine Bedenken
gegen den Bebauungsplan Nr. 151 RH.

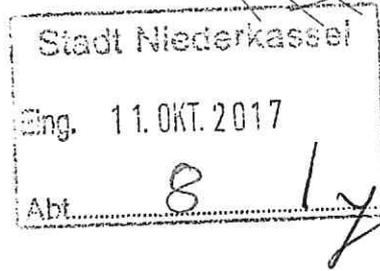
Im Auftrag

Tkotz



Rhein-Sieg Netz GmbH · Bachstraße 3 · 53721 Siegburg

Stadt Niederkassel
Herr Semsarha
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel



Rhein-Sieg Netz GmbH

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.95921-0
Telefax 02241.95921-323

info@rhein-sieg-netz.de
www.rhein-sieg-netz.de

Durchwahl 477
Faxwahl 277
Absender Dr. Ralph Kusserow
Datum 05.10.2017

Bebauungsplan 151 Rh der Stadt Niederkassel

Ihr Schreiben vom 28.09.2017

Sehr geehrter Herr Semsarha,

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

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft vorhanden. Diese sind in Ihrem Bestand zu sichern und zu schützen.

Zu Ihrer Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Gas- und Strombestandsplan im M 1 : 500 beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg Netz GmbH

i. A. Dr. Ralph Kusserow

i. A. Jürgen Fey

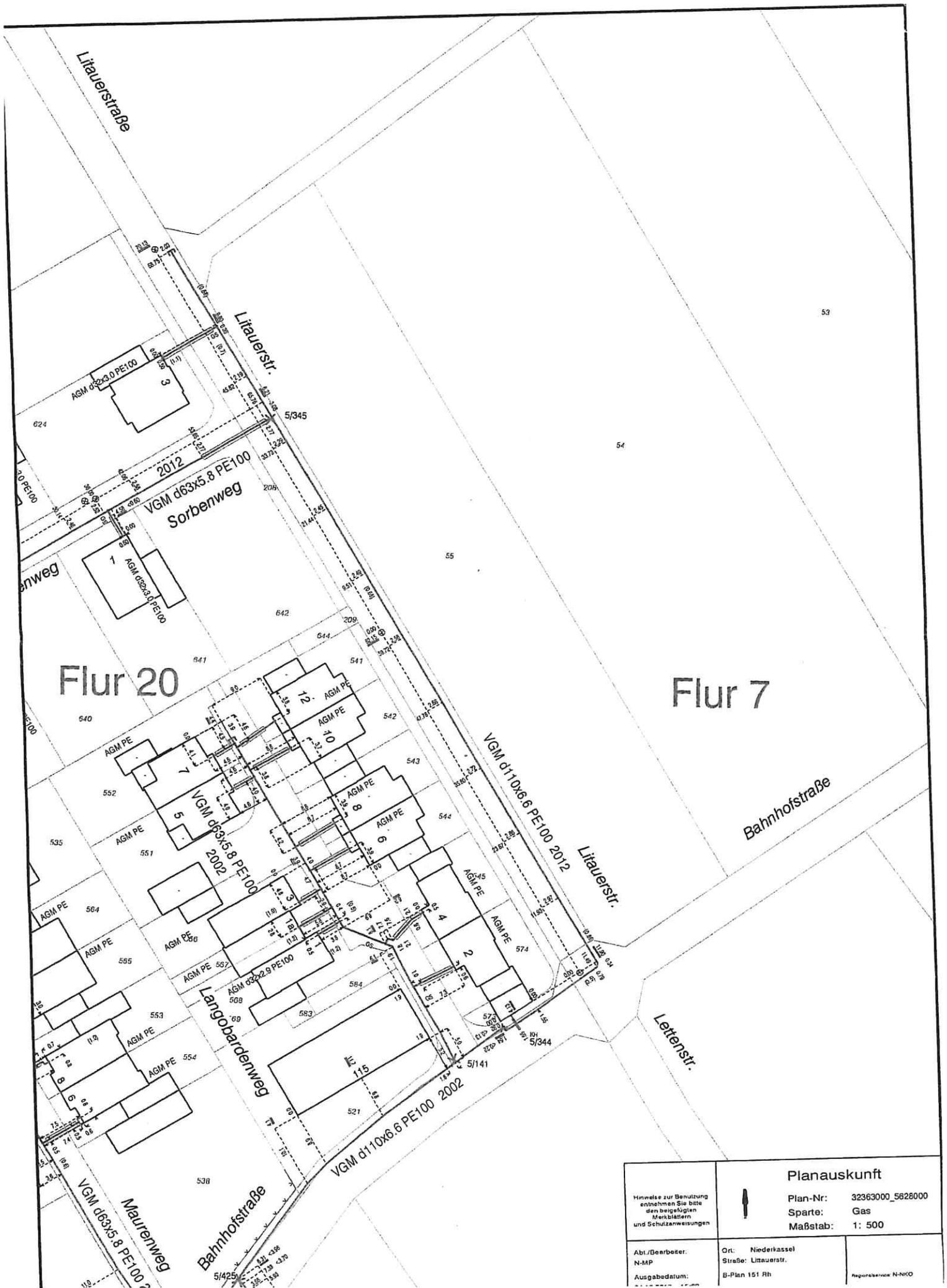
Anlagen
Gasbestandsplan M 1 : 500
Strombestandsplan M 1 : 500

Bankverbindung

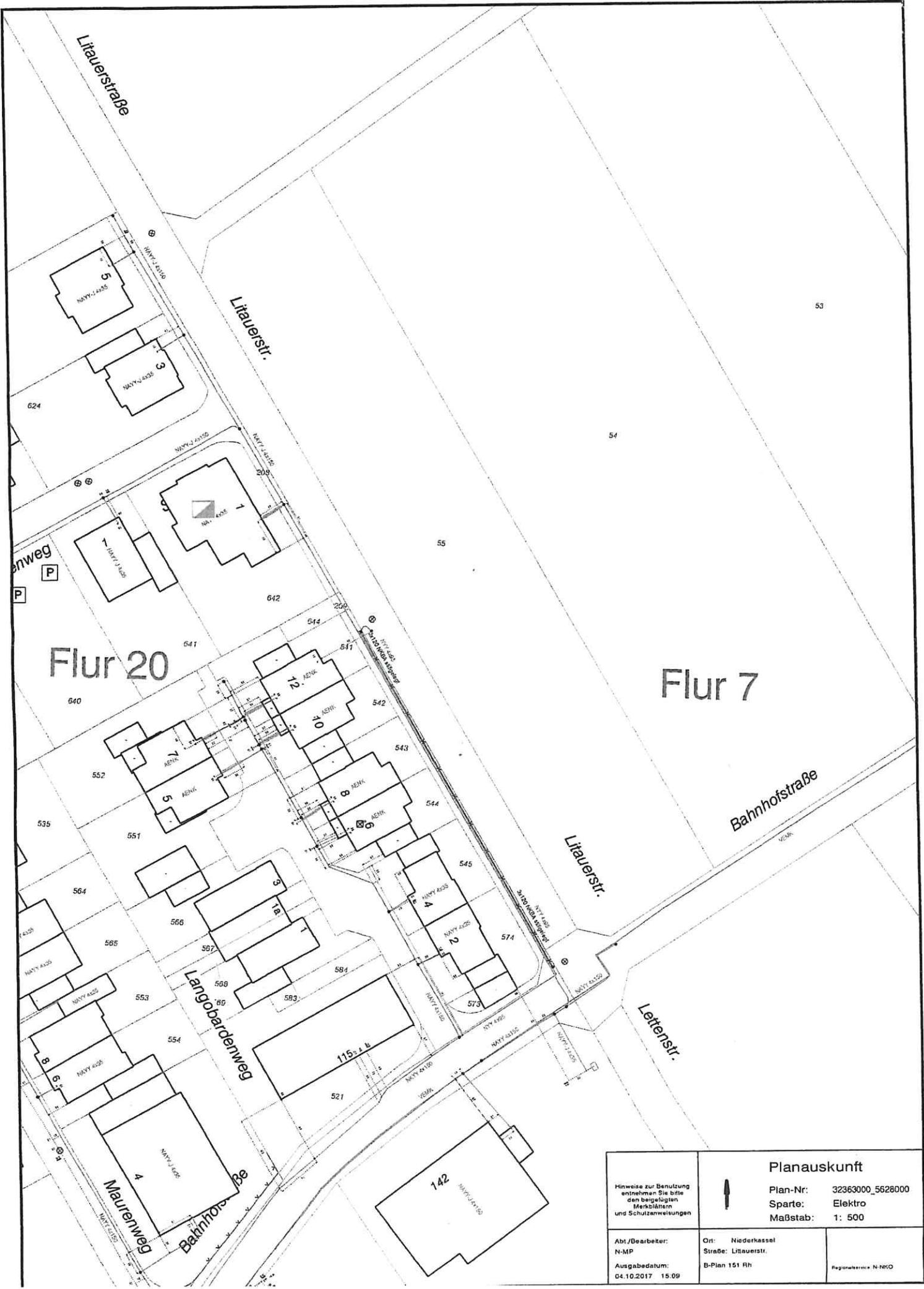
Kreissparkasse Köln
BLZ 370 502 99
Konto 431 378
BIC COKSDE33XXX
IBAN DE65370502990000431378

Geschäftsführer
Dr. Bernd Ganser

Handelsregister: AG Siegburg HRB 13156
USt-Id-Nr.: DE297440162



Hinweise zur Benutzung entnehmen Sie bitte den beigefügten Merkblättern und Schutzanweisungen		Planauskunft	
		Plan-Nr: 32363000_5628000	Sparte: Gas
Abt./Bearbeiter: N-MP		Ort: Niederkassel	Maßstab: 1: 500
Ausgabedatum:		Straße: Litauerstr.	B-Plan 151 Rh
		Regioservice N-NRO	



Flur 20

Flur 7

<p>Hinweise zur Benutzung entnehmen Sie bitte den beigefügten Merkblättern und Schulweisungen</p>	<p>Planauskunft Plan-Nr.: 32363000_5628000 Sparte: Elektro Maßstab: 1: 500</p>
<p>Abt./Bearbeiter: N-MP Ausgabedatum: 04.10.2017 15.09</p>	<p>Ort: Niederkassel Straße: Littauerstr. B-Plan 151 RH Regionalservice: N-NRO</p>



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Niederkassel
Herr Semsarha
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 270765

Datum
27.07.2017

Seite 1/1

Bauleitplanung 64./1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 151 Rh

Sehr geehrter Herr Semsarha,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Die abschließende technische und wirtschaftliche Prüfung hat ergeben, dass die Unitymedia NRW GmbH entgegen unserer Aussage vom 24.07.2017 eine Beteiligung an dem o. g. Bauvorhaben ausschließt.

Wir bitten um ihr Verständnis.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

4

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
Postfach 12 20
53853 Niederkassel

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -**

Josi Kollmann
Zimmer: 5.20
Telefon: 02241 - 13-2344
Telefax: 02241 - 13-3116
E-Mail: josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
27.09.2017

Mein Zeichen
01.3-JK

Datum
26.10.2017

**Bebauungsplan Nr. 151 Rh
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz:

Dem beigefügten Umweltbericht ist zu entnehmen, dass der geplante Eingriff in den Naturhaushalt über das Ökokonto SEG Niederkassel „Trockenabgrabung Mondorf“ kompensiert werden soll.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Verfahren zur Überführung der beschriebenen Maßnahmen in ein Ökokonto noch nicht abgeschlossen. Dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen die dazu notwendigen Anträge und Unterlagen noch nicht vor. In diesem Zusammenhang wird auf die „Verordnung über die Führung eines Ökokontos nach § 32 des Landesnaturschutzgesetzes“ (Ökokonto-VO) vom 18. April 2008 verwiesen. Wann das Verfahren zur Überführung der genannten Maßnahmen in ein verbindlich vom Rhein-Sieg-Kreis genehmigtes Ökokonto abgeschlossen ist, ist derzeit nicht absehbar.



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

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: 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
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Umsatzsteuer-Ident-Nr.: DE123 102 775 | Steuer-Nr.: 220/5769/0451

Demnach kann nach derzeitigem Stand die Eingriffskompensation für den Bebauungsplan nicht über das genannte - aber nicht rechtlich abgesicherte - „Ökokonto SEG Niederkassel Trockenabgrabung Mondorf“ (siehe Anlage) abgewickelt werden. Zumindest bis zum Satzungsbeschluss müsste eine solche Vereinbarung vorliegen, um die Kompensation auch verbindlich zu regeln.

Alternativ kann die Eingriffskompensation auch über ein anderes, bereits bestehendes Ökokonto geleistet werden. Voraussetzung dafür ist, dass das Ökokonto im gleichen Kompensationsraum liegt (K 02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht) und die dort eingebuchten Maßnahmen qualitativ und quantitativ zur Eingriffskompensation geeignet sind.

Nach hiesiger Auffassung gibt es in dem genannten Kompensationsraum Ökokonten, die qualitativ und quantitativ geeignet sind, um das ermittelte Kompensationsdefizit zu kompensieren.

Als Beispiel seien hier die Ökokonten „Schumacher“ in der Stadt Bornheim und das Ökokonto „von Boeselager“ in der Gemeinde Swisttal zu nennen.

Es wird darum gebeten, die Planunterlagen dahingehend zu korrigieren und dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz einen entsprechenden Nachweis zukommen zu lassen, damit der Eingriff als kompensiert gilt.

Andernfalls gilt der geplante Eingriff in den Naturhaushalt als nicht kompensiert und es bestünden Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Bodenschutz:

Anders als im Umweltbericht unter Kapitel 4.3 2. Absatz ausgeführt, ist der im Plangebiet anstehende Boden, eine typische Braunerde, laut Karte der schutzwürdigen Böden BK 50 aufgrund seiner Fruchtbarkeit und guten Regulations- und Pufferfunktion als schutzwürdig eingestuft.

Die Eingriffsbilanzierung in das Schutzgut Boden wurde nach dem Verfahren „Ginster-Steinheuer“ durchgeführt. Sie enthält jedoch einen Fehler bei der Übertragung der Einstufung von Tabelle 8 in Tabelle 9. In Tabelle 9 ist die Zuordnung in die Kategorie „mittel“ vorzunehmen. Dies führt bei der Eingriffswertermittlung zu einer Erhöhung der Bodenfunktionspunkte von 1951 auf insgesamt 2342.

In Kapitel 4.9 des Umweltberichtes wird zum Schutzgut Boden ausgeführt, dass der biotopbezogene Ausgleich mit 16.387 ökologischen Werteinheiten größer sei als der für den Boden mit 1951 Bodenfunktionspunkten. Daher sei davon auszugehen, dass im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme der Biotopfunktionen auch ein Bodenfunktionsausgleich erfolge.

Hierzu ist festzustellen, dass Ökopunkte nicht ohne weiteres mit Bodenfunktionspunkten gleichzusetzen sind. Es ist vielmehr im Einzelfall zu prüfen, welche Verbesserungen der Bodenfunktionen mit der zugrundeliegenden Biotopausgleichsmaßnahme erzielt wurden und eine entsprechende Bewertung und bodenbezogene Bilanzierung vorzunehmen.

Weitere Erläuterungen hierzu finden sich auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter folgendem Link:

<http://www.rsk.de/cms100/buergerservice/aemter/amt66/artikel/08946/>

Es wird angeregt, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden entsprechend zu überarbeiten.

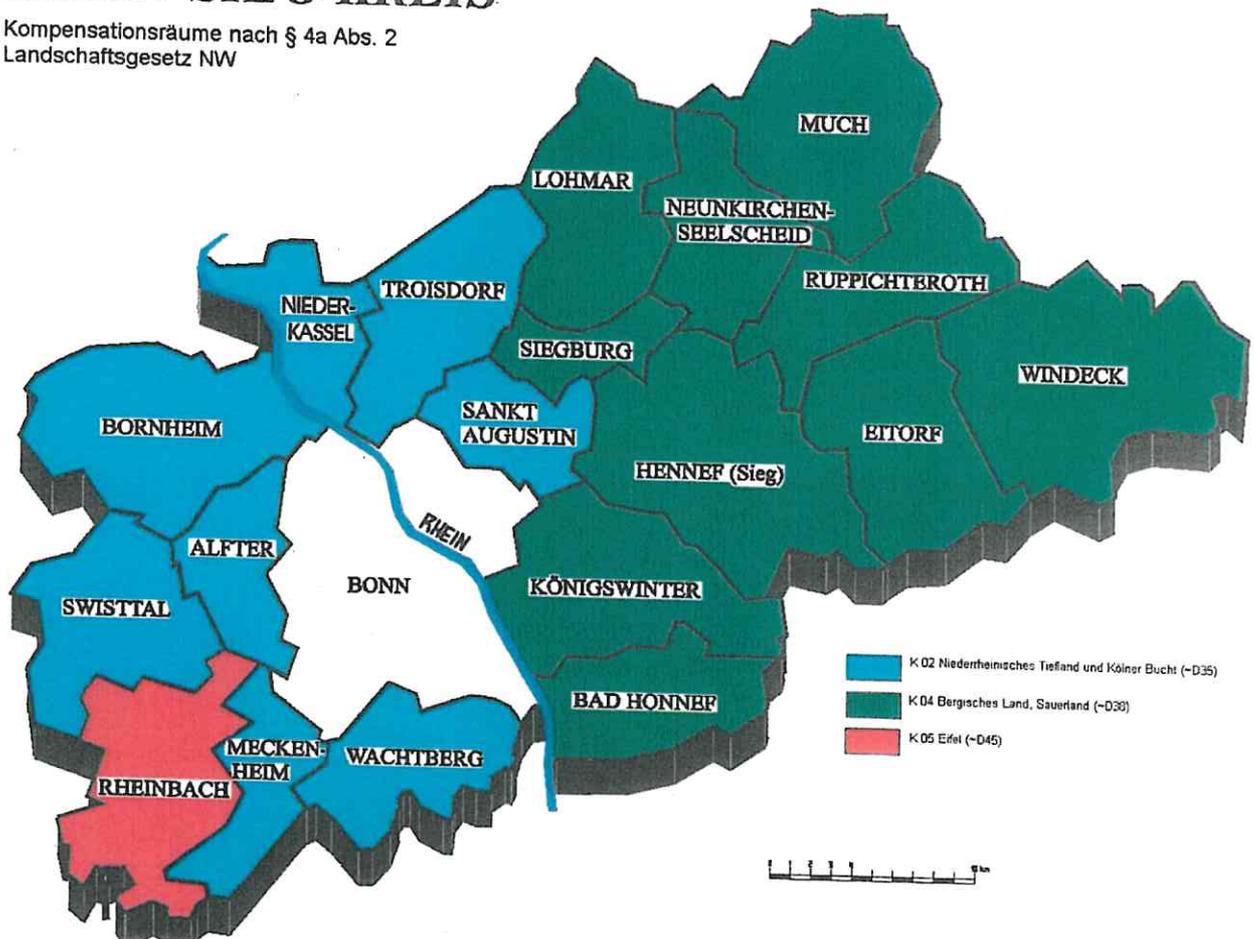
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

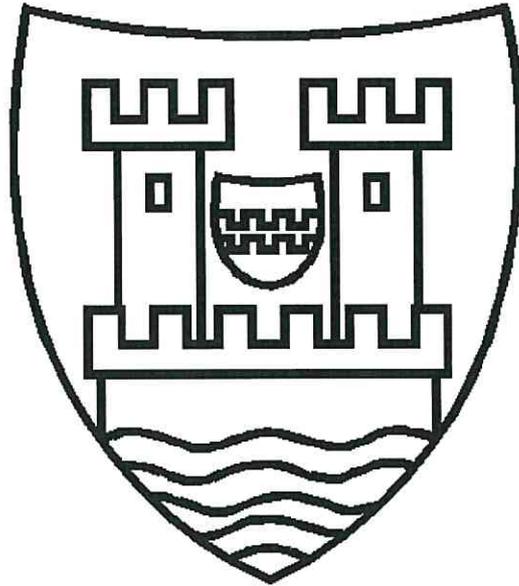
D. Wiese



RHEIN-SIEG-KREIS

Kompensationsräume nach § 4a Abs. 2
Landschaftsgesetz NW





Stadt Niederkassel

Bebauungsplan 151 Rh

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 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298)

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

- Begründung gemäß § 9. Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 151 Rh der Stadt Niederkassel, Teil II – Umweltbericht gem. § 2a BauGB, HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof, Stand 27.10.2017
- Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, Stand 25.08.2017
- Bebauungsplan Rh 151 - Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II, Kölner Büro für Faunistik, Köln, 10.07.2017

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 Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Fristhöhe.

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

2.3. Bei der Berechnung der GRZ bleiben Dachüberstände bis 1,00 m unberücksichtigt.

2.4. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fristhöhen (FH) bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe). Als Fristhöhe gilt bei geneigten Dächern jeweils der oberste Abschluss der äußeren Dacheindeckung des Gebäudes.

2.5. 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.

2.6. 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 1,00 m überschritten werden.

3.2. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Vordächer (Hauseingangstür), bis 1,50 m überschritten werden.

3.3. 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 (Doppelhaushälfte 250 m²).

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. Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

5.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind begehbare Nebenanlagen, wie Geräteschuppen oder Gartenhäuser, sofern sie eine Grundfläche von max. 9 m² und einen unbebauten Raum von max. 30 m³ nicht überschreiten, zulässig.

Abweichend von 5.3. Satz 1 sind begehbare Nebenanlagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Vorgarten) unzulässig.

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

6. Höchstzulässige Zahl der Wohn- einheiten (§ 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 Niederschlagswasser muss mit Hilfe von Mulden-Rigolen-Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Der Abstand der Rigolen muss zur Nachbargrenzen 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 der Litauer Straße anfallende Oberflächenwasser wird dem vorhandenen städtischen Kanalnetz zur Kläranlage der Stadt Niederkassel zugeführt.

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

1. Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1. Bei Wohngebäuden sind Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

1.2. Die Dacheindeckung ist insbesondere bei Doppelhäusern in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

1.3. Die Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig wenn, deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,5 m betragen. 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.

Die Höhe der Dachgauben darf 1,75m nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Höhen ihres niedrigsten Schnittpunktes ihrer Außenwand mit dem Hauptdach sowie ihrer Dachfläche. Fricke 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. Bei Doppelhäusern sind auf den Grenzen im hinteren Garten Mauern, Zäune und Holzwände bis zu einer Tiefe von 4,00 m im Anschluss an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefst liegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

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, gärtnerisch mit einheimischen Pflanzen anzulegen und zu erhalten. Die Zufahrt zur Garagen, Stellplätze und Zuwegung zum Haus sind davon nicht betroffen.

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

3.4. Einhausungen oder Eingrünung der Wertstoff- und Abfallbehälter (Müllbehälterboxen) sind in der Vorgartenzone zulässig. Sie sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzusichern.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- In die Planungsunterlagen soll folgender Hinweis aufgenommen werden: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind Gemeinde 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu

erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Die Luftbilddauswertung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt vor. Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelräumdienst Ende Oktober 2017 untersucht.
- 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.
- Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zu lagern (unter Meidung von ökologisch wertvollen Flächen) und soweit wie nur möglich wieder zu verwenden. Der im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden und Unterboden sollte im Plangebiet verbleiben.
- Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes, sollten die baubedingten Arbeitsflächen auf das notwendige Maß reduziert werden. Zur Verminderung soll ein schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden erfolgen und die Maßnahmen sollten entsprechend den einschlägigen Richtlinien durchgeführt werden.
- Im Plangebiet ist die Nutzung des Grundwassers zur Wärmeabgewinnung 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 151 Rh

1. Anlass für die Bebauungsaufstellung

Im gesamten Stadtgebiet besteht ein hoher Bedarf an Baugrundstücken für die weitere Entwicklung der Wohnbebauung. Nach dem Entwicklungskonzept der Stadt Niederkassel ist es ein Entwicklungsziel, eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlungsentwicklung mit ortsgerechter Flächenexpansion zu steuern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 151 Rh ist es, die bereits vorhandene angrenzende Bebauung zu ergänzen und somit die städtebaulich-funktionale Entwicklung von Wohnraum in neuen, erweiterten Wohnsiedlungsbereichen zu ermöglichen. Um die Ortsrandgestaltung nicht durch eine zu massive Bebauung zu beeinträchtigen, werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Flächen westlich der Litauer Straße sind bereits im Rahmen der Bebauungspläne 24 Rh, 132 Rh und 137 Rh mit freistehenden Einzel- und Doppelhäuser.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Litauer Straße, deren Fahrbahn zusammen mit dem westlichen Bürgersteig, der Entwässerung und der Beleuchtung bereits endgültig im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden ist. Auf der östlichen Seite muss nur noch der Gehweg hergestellt werden.

Der Bebauungsplan 151 Rh setzt Teile der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel um.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 28.06.2016 die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel beschlossen.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 21.02.2017 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 151 Rh - „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und „Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.04.2017 die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Gemäß § 2a BauGB werden zurzeit die Umweltprüfungen für die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 151 Rh erarbeitet. Die

Umweltprüfungen werden in Form von Umweltberichten; für den Bebauungsplan 151 Rh einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

Außerdem 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 gemäß § 44 Abs. 1 ff. BNatSchG beurteilt werden.

3. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das ca. insgesamt rund 0,5 ha große Plangebiet liegt im Osten der Ortsteil Rheidt. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bebauten Wohngebiet am Sorbenweg und Langobardenweg und im Osten an der freien Feldflur. Im Norden schließt das Plangebiet an den Wirtschaftsweg (Parzelle 82), im Osten an die Parzelle 215, im Süden an die Bahnhofstraße und im Westen an die Litauer Straße an.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis (2009) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 151 Rh innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

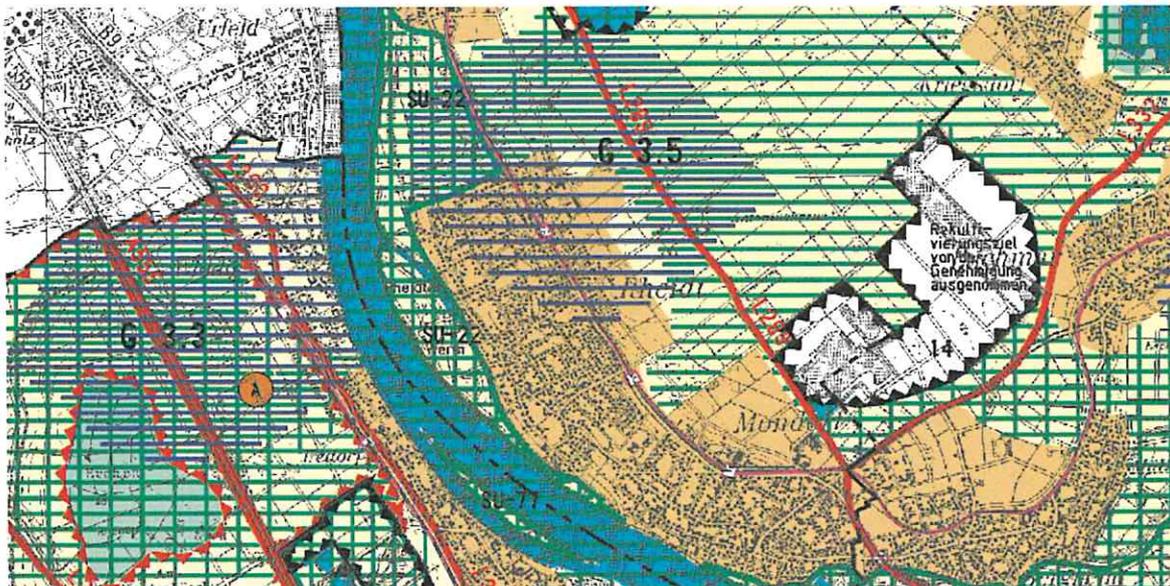


Abb. 1. Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, Ausschnitt Niederkassel-Rheidt (Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel sieht für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Mit Beschluss vom 28.06.2016 hat der Rat der Stadt Niederkassel beschlossen, zur Umsetzung der Ziele der Landesplanung das Verfahren zu 64. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit

Verfügung vom 23.01.2017 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass die beabsichtigte 64. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Der Bebauungsplan 151 Rh wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel aufgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des gültigen Landschaftsplanes Nr. 1 „Niederkassel“ (2017). Der Bereich ist mit dem Entwicklungsziel 2 – Anreicherung durch produktionsintegrierte Maßnahmen – belegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Maßnahmenraumes für die Anlage naturnaher Lebensräume gem. § 26 (2) Satz 2 Landschaftsgesetz NW 2010.

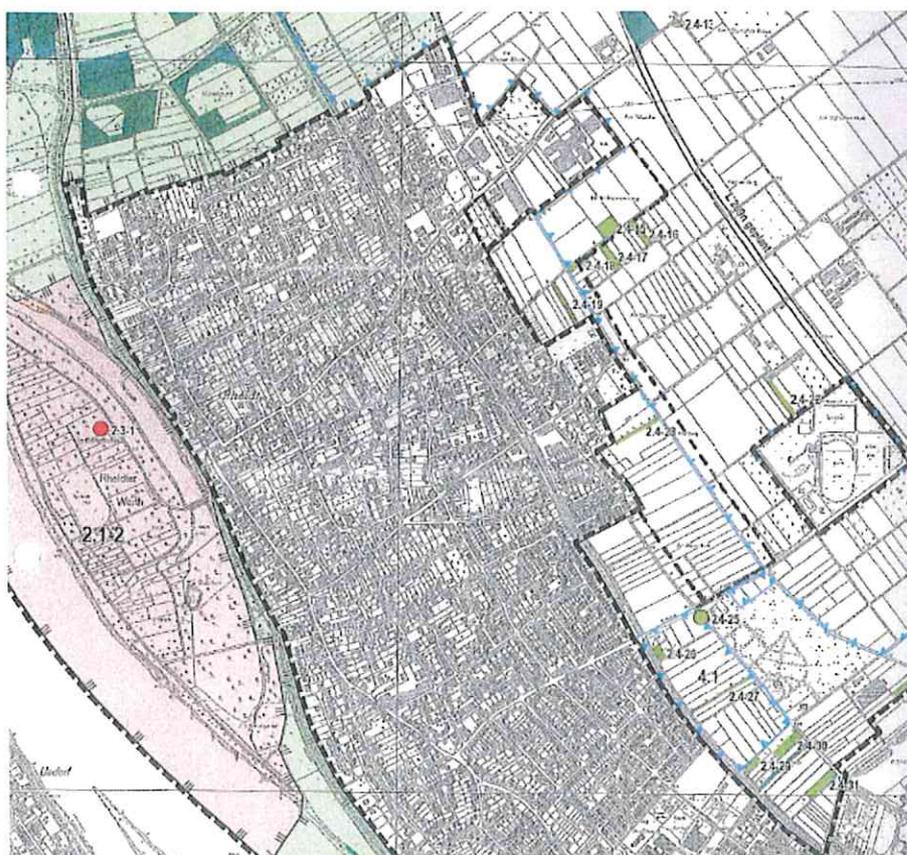


Abb. 2. Entwurf des Landschaftsplanes Niederkassel
(Quelle: [Stadt Niederkassel](#))

5. Ziel und Zweck der Aufstellung

Das Planungsziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches in Niederkassel-Rheidt. Entsprechend dem unter Ziffer 1 beschriebenen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf dieser 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.

Um die vorherrschende Ein- und Doppelhausbebauung, die für diesen Ortsteil charakteristisch ist, fortführen zu können, wurde für das Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

6. Erschließung

Das neue Wohngebiet wird über die Litauer Straße erschlossen. Das Plangebiet kann sowohl durch den Individualverkehr als auch durch den ÖPNV erschlossen werden. Auf der Mondorfer Straße befindet sich die Haltestelle der RSVG. Die Ortslage Rheidt ist durch die L269n und die L269 alt an das überregionale Verkehrsnetz Köln, Troisdorf und Bonn angebunden. Die Litauer- und Bahnhofstraße dienen der innerörtlichen Haupterschließung und sind durch die das Plangebiet auf kurzem Wege zu erreichen.

7. Entsorgung, Versorgung, Abfall, Regenwasserbewirtschaftung

Die Schmutzwässer der Wohngebäude werden über den vorhandenen Kanal an das öffentliche Kanalnetz und somit an die städtische Kläranlage angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist auf dem Grundstück mit Hilfe von Mulden-Rigolen Anlagen zu versickern (§51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG)), da die hierzu notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen gegeben sind.

Da das gesamte Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Niederkassel liegt, gilt dies nicht für die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen. Diese sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

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

Eine Verkabelung über Masten ist mit dem Ortsbild im Plangebiet nicht vereinbar. Aus diesem Grund wird im Plan die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zwingend festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich einer alleine aus wirtschaftlicher Sicht günstigeren oberirdischen Verlegung von Strom- oder Fernmeldeleitungen vorgebeugt.

8. Belange von Natur und Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beschrieben und bewertet wurden.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass umwelterhebliche Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter (Mensch, Gesundheit der Bevölkerung, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse, Kultur- und Sachgüter, Wasser, Landschaftsbild, Erholungsfunktion) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 151 Rh nicht zu erwarten sind (Umweltbericht, S. 32).

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 151 Rh voraussichtlich mit tlw. erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen (Umweltbericht, S. 11).

Nach § 1a (2) BauGB ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der Abwägung über die Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dabei sollen landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen im notwendigen Umfang für Wohnzwecke umgenutzt werden.

Die Böden des Plangebietes sind unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes hat sich überwiegend über Sand und lehmigen Sand jungpleistozäner Terrassenablagerungen eine Typische Braunerde (B54) entwickelt, welche als schutzwürdig in Bezug auf die Regelungs- und Pufferfunktion und die natürliche Bodenfruchtbarkeit eingeschätzt wird (Umweltbericht, S. 10).

Die Bevölkerungsprognose für die Region Köln-Bonn-Rhein-Sieg-Kreis weist entgegen dem landesweiten Trend im Prognosezeitraum bis 2030 weiterhin ein Bevölkerungswachstum aus. Dieses prognostizierte Wachstum fällt für die Stadt Niederkassel noch einmal höher aus, als für den Rhein-Sieg-Kreis insgesamt (Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung unter <http://www.wegweiser-kommune.de>).

Die Stadt Niederkassel ist gleichzeitig für die auf Grund der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgrößen erforderliche Bereitstellung von Bauland auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen angewiesen. Dem gegenüber stehen in der Stadt Niederkassel keine hinreichend großen Flächen zur Verfügung, die durch Umnutzung, Nachverdichtung oder die Schließung von Baulücken für die Bereitstellung von Wohnraum aktiviert werden können.

Im Zuge der Umsetzung der Planung (Versiegelung, Überbauung, Bodenumlagerung) wird es zu einem Eingriff in die Bodenfunktion. Durch das Planvorhaben entsteht ein Eingriffswert von ca. 2.342 Bodenfunktionspunkten nach Bodenbewertungsverfahren nach Ginster und Steinheuer für die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch Neuversiegelung und Überbauung (Umweltbericht, S. 11). Das Defizit wird über ein Ökokonto innerhalb des Kompensationsraumes „02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht“ abgelöst.

Außerdem 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 gemäß § 44 Abs. 1 ff. BNatSchG beurteilt werden.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Kölner Büro für Faunistik mit der Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lebensraumverlusten, Individuenverlusten und Störwirkungen in die Betrachtung einbezogen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aus der artenschutzrechtlichen Sicht das geplante Vorhaben zulässig ist.

Bei den nicht-planungsrelevanten Brutvogelarten, die in der Umgebung des Plangebietes nachgewiesen worden sind, treten im Regelfall keine Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Bei den im Plangebiet potenziell auftretenden planungsrelevanten Gastvogelarten können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da die vorhabenbedingten Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate betreffen, sondern ebenfalls geringe Anteile möglicher Nahrungsräume solcher Arten.

Vorkommen planungsrelevanter Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind im Plangebiet nicht zu vermuten. Damit können für diese Arten auch artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Außerdem ist bei der Realisierung des Vorhabens darauf zu achten, dass die Freimachung des Baufeldes und weitere Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und -strukturen außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen ist.

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind auch sonstige das Wohnen nicht störende Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Zulässigkeit von nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird in dieser Lage kein geeigneter Standort gesehen und werden auch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Einzelhaus- und die Doppelhausbebauung ist in Anpassung an den planungsrechtlichen Rahmen in der Nachbarschaft festgesetzt. Hier ist auch das übliche geneigte Dach (wodurch der Dachgeschossausbau möglich ist) vorgesehen.

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

Aufgrund der nach § 19 (4) BauNVO gegebenen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ um 50% ist ausreichend Platz für die erforderliche Versiegelung von Zuwegungen, Zufahrten oder sonstigen Nebenanlagen innerhalb des Grundstückes gegeben. Die Festgesetzten GRZ-Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO.

Soweit ebenerdige, nicht unterbaute Terrassen der Hauptnutzung zugerechnet werden, darf die Grundflächenzahl durch diese um 0,1 überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenze ist mit Terrassen bis zu 4,0 m zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die getroffenen Maßfestsetzungen und die überbaubaren Flächen sich unabhängig vom individuellen Gebäudeentwurf einheitlich auf die Baukörper auswirken. Wird die Terrasse nicht der Hauptnutzung zugerechnet, bleiben diese Festsetzungen ohne Wirkung.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die verschiedenen Bauformen sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Baustrukturplanes durch Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern zu Nachbarschaften zusammengefasst und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Tiefe von 14,00 m für die Eigenheimbebauung vorgesehen. Da keine Reihenhäuser zugelassen sind, wird das Abstellen von Kraftfahrzeugen in den Vorgärten vor den Gebäuden nicht erforderlich. Entsprechend werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

9.4. Mindestgröße der Grundstücke

Die Zahl der im Plangebiet neu entstehenden Wohngebäude soll beschränkt bleiben, gleichzeitig soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden. Außerdem muss die Möglichkeit gesichert werden, auf dem eigenen Grundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbarbebauung die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers organisieren können. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung von Mindestgrundstückgrößen geboten. Es werden Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt, um einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegen zu wirken und das Verkehrsaufkommen 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, wird die Firsthöhe 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, wodurch die nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen vermieden werden.

9.6. Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung auf ein Vollgeschoss zusammen mit der Festsetzung für die Firsthöhe soll sicherstellen, dass die Bebauung zur freien Landschaft nicht so Massiv wirkt.

9.7. Anzahl der Wohneinheiten

Um den Charakter überwiegend bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgebietes weiterhin zu wahren, erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude.

Ziel der Planung ist es, eine zu hohe Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, so dass auch mit einem verminderten Verkehrsaufkommen gerechnet werden kann. 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.

Die Festsetzung wird begründet mit dem Schutz der rückwärtigen Freiflächen von Schall- und Luftimmissionen.

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.

Der Mindestabstand von 5,0 m der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie soll einerseits einen zweiten Stellplatz ermöglichen und zum anderen verhindern, dass ein Fahrzeug auf der öffentlichen Verkehrsfläche stehen muss, während das Tor bedient wird. Darüber hinaus soll aus gestalterischen Gründen der Straßenraum nicht von Nebenanlagen dominiert werden.

9.9. Baugrenzen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Tiefe von 14,00 m für die Eigenheimbebauung vorgesehen.

Da keine Reihenhäuser zugelassen sind, wird das Abstellen von Kraftfahrzeugen in den Vorgärten vor den Gebäuden nicht erforderlich. Entsprechend werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 3m bis 4m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

9.10. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits ausgebaute Litauer Straße erschlossen. Die Fahrbahn der Litauer Straße wurde zusammen mit dem westlichen Bürgersteig, der Entwässerung und der Beleuchtung bereits endgültig im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt. Auf der östlichen Seite muss nur noch der Gehweg hergestellt werden.

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 Wärmebereich. 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. 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 Gestaltungsfreiheit zu belassen, sind im Planbereich Dächer mit einer Neigung von 25 bis 45° 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.

Diese gilt insbesondere für Doppelhäuser, bei denen außerdem noch die Eindeckungsmaterialien in Farbe und Beschaffenheit aufeinander abzustimmen sind, denn hier handelt es sich um städtebauliche Einheiten, die besonders anfällig sind für eine negative Gesamtgestaltung.

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.

Gleichwohl wird dem berechtigten Interesse der Anwohner nach dem Schutz ihrer Privatsphäre Rechnung getragen.

10.3. Allgemeine Festsetzungen

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.

Mülltonen, welche nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, haben eine negative Auswirkung auf die Gestaltung des Straßenraumes. Sie müssen durch geeignete Maßnahmen, d. h. durch einen zurückhaltenden Sichtschutz abgeschirmt werden.

10.4. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 4.937 m². Davon entfallen ca. 3.902 m² auf die geplanten Grundstücke und 1.035 m² auf den östlichen Bürgersteig an der Litauer Straße sowie die Litauer Straße selbst.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ einschließlich des möglichen Zuschlags gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die für die Wohnnutzung vorgesehenen bebauten Flächen maximal 2.341 m² betragen. Für Garten- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit der Wohnnutzung verbleiben damit 1.561 m².

10.5. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Das Plangebiet steht im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH. Diese Gesellschaft beabsichtigt, die fehlenden Bürgersteig an östlich der Litauer Straße herzustellen und die Grundstücke im Plangebiet erschlossen zu veräußern, so dass im Haushalt der Stadt Niederkassel keine Mittel für die Maßnahme bereitzustellen sind.

11. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Begründung gemäß § 9. Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 151 Rh der Stadt Niederkassel, Teil II – Umweltbericht gem. § 2a BauGB, HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof, Stand 27.10.2017
- Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, 25.08.2017
- Bebauungsplan Rh 151 - Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Stand 10.07.2017

Niederkassel, im November 2017

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), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NW S. 496) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 151 Rh, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom November 2017

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.