

# Stadt Niederkassel

## Textliche Festsetzungen

### 1. Änderung Bebauungsplan 121Rh

*gemäß BauGB und BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung*

#### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

*gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO*

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Kindertagesstätte mit maximal vier Gruppen zulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

###### **2.1 Geschosszahl (gemäß § 17 BauNVO)**

Es ist maximal die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

###### **2.2 Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO)**

In der Gemeinbedarfsfläche ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% ist für Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig.

###### **2.3 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet wird auf 61,0 m über NHN begrenzt.

##### **3. Bauweise, Baugrenzen**

*(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)*

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Vordächer bis 1,50 m überschritten werden.

##### **4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gartenhäuser**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

Stellplätze sind außerhalb des Plangebietes im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage des Sportparks in ausreichender Anzahl vorhanden. Insofern ist die Errichtung von Stellplätzen im Plangebiet nicht zulässig.

Garagen und Gartenhäuser sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern die GRZ gemäß Nr. 2.2 nicht um mehr als 50% überschritten wird.

## **5. Höhenlage der Gebäude**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) muss mindestens 10 cm über und darf maximal 30 cm über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

*(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)*

### **6.1 Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis maximal 20° zulässig. Gegeneinander versetzte Dachflächen, auch mit unterschiedlicher Dachneigung, sind zulässig.

### **6.2 Dacheindeckung**

Dacheindeckungen mit reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Zulässig ist darüber hinaus eine Dachbegrünung.

### **6.3 Fassadengestaltung**

Glänzende und reflektierende Materialien, insbesondere Metallverkleidungen, sind als Verkleidung der Fassaden unzulässig.

## **7. Einfriedungen**

Die Einfriedung des Plangebietes ist als offener Stabgitterzaun in einer Höhe bis 1,80 m zulässig teilweise in Kombination mit einer Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Hecke (z.B. Feldahorn, Hainbuche).

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. und Nr. 25 a) und b) BauGB)*

### **8.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Freiflächen im Kindergartenaußengelände sind –soweit mit den Spielbereichen vereinbar- gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standort- in d kindergartengerechten Sträuchern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

### **8.2 Pflanzung von Einzelbäumen**

Als Ersatz für durch die Baumaßnahme entfallende Bäume und zur räumlichen Gliederung der Bauflächen sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume (Pflanzenmindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen) innerhalb der nicht überbauten oder unterbauten Flächen bzw. in örtlicher Nähe des Plangebietes zu pflanzen. Die Mindestzahl der Bäume ist bindend. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen.

### **8.3 Zeitlicher Rahmen**

Sämtliche für ein Grundstück festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertig zu stellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

## **B Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Niederkassel als Untere Denkmalbehörde (02208/9466-805) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

### **2. Kampfmittel**

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen.

Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

### **3. Wasserschutzzone**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel. Die Wasserschutzzonverordnung in der gültigen Fassung ist zu beachten. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsbestimmungen für „unverschmutztes“ und „gering verschmutztes“ Niederschlagswasser sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.