

Beilage 1



STADT NIEDERKASSEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 153 RH „THÜRINGER STRASSE“
STADTEIL RHEIDT



8
3.5

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE

RECHTSANWÄLTE

Anlage 2 (1)

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE RÖMERSTR. 55 50996 KÖLN

Stadt Niederkassel
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

WULF VERWEYEN
RECHTSANWALT

DR. PETRA LENZ-VOß
RECHTSANWÄLTIN

DR. ALEXANDER BOISSERÉE
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KLAUS MODIGELL
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

DOMINIK BOISSERÉE
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
LEHRBEAUFTRAGTER FÜR BAURECHT

WOLFGANG BRÜCK
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
VERWALTUNGSRECHT
LEHRBEAUFTRAGTER FÜR BAURECHT

DR. HENNING HÜLBACH
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
ARBEITSRECHT
LEHRBEAUFTRAGTER FÜR ARBEITSRECHT

MATHIAS KRAUSE
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KRISTIN DRAXLER
RECHTSANWÄLTIN

DR. BJÖRN KUPCZYK, LL.M.
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KHAYREDDIN KARBOUL
RECHTSANWALT

IN KOOPERATION MIT
NORBERT SCHREINER
STEUERBERATER, KÖLN
WIRTSCHAFTSMEDIATOR

RECHTSANWÄLTE PARTG MBB
AMTSGERICHT ESSEN, PR 5139
SITZ: KÖLN

GUT SCHILLINGSROTT
RÖMERSTRASSE 55
50996 KÖLN (RODENKIRCHEN)

TELEFON: +49 221 93 55 97-0
TELEFAX: +49 221 93 55 97-9

IBAN: DE 35 3705 0198 1009 8220 14
BIC: COLSDE33 (SPARKASSE KÖLN BONN)

WWW.VERWEYEN-ANWAELTE.DE

Per Telefax: 02208/9466-29

Datum: 27.04.2018 Unser Zeichen: L-16666/18/db Sekretariat: 0221/935597-15 E-Mail: dr.lenz-voss@verweyen-anwaelte.de

Bebauungsplan Nr. 153 Rh Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Eheleute I, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in Anlage in Kopie bei.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Objektes
grenzt unmittelbar an das Plangebiet des oben bezeichneten Bebauungsplanes an. Das Grundstück unserer Mandantschaft ist bebaut mit einem anderthalbgeschossigen Wohnhaus. Die ganze nähere

- 2 -

Umgebung ist geprägt von einer durchgängig anderthalb- bis zweigeschossigen Bauweise.

Im Folgenden nehmen wir für unsere Mandantschaft einmal Stellung zu dem geplanten Planentwurf.

1.

Durch die Anordnung der Baufenster ist eine Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandantschaft zu befürchten. Insbesondere das unmittelbar dem Grundstück unserer Mandantschaft zugewandte Baufenster überschreitet die ursprünglich festgelegte Baugrenze und damit die überbaubare Grundstücksfläche. Es passt sich nicht der vorhandenen Bebauung, die außerhalb des Plangebietes liegt, an.

Diese Position im Zusammenhang mit der Festsetzung einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung begründet bei unserer Mandantschaft die berechtigte Befürchtung, dass dadurch erhebliche Beeinträchtigungen auf das eigene Grundstück verbunden sind. Hinzukommt, dass die Thüringer Straße an sich höher gelegen ist, als die Pommernstraße. Insofern ist der Höhenunterschied noch gravierender und stellt eine noch größere Beeinträchtigung dar. Die umlaufend geplanten Balkone zeigen sehr deutlich, dass eine Einsichtsmöglichkeit auf das Grundstück unserer Mandantschaft durch die Kombination aller gerade bezeichneten Faktoren möglich ist.

2.

Ursprünglich war einmal die Tiefgarageneinfahrt entlang der Grenze hin zum Grundstück unserer Mandantschaft geplant. In den zur Einsichtnahme vorliegenden Planunterlagen ist auch noch TG als Tiefgarage dort eingezeichnet. In jedem Fall wäre die Festlegung einer Zufahrt oder einer Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenze zu unserer Mandantschaft unzumutbar und würde zu erheblichen nicht hinzunehmenden Beeinträchtigungen, insbesondere von Lärm und anderen Immissionen führen. Es wird insofern um Klarstellung gebeten, wo die Tiefgarageneinfahrt positioniert werden soll.

3.

Der aus der Planunterlage erkennbare Standort für den Kleinkinderspielplatz ist an einer Stelle positioniert, der wahrscheinlich Anlass dafür ist, dass genau dieses Gebäude, welches un-

- 3 -

mittelbar zum Grundstück unserer Mandantschaft gelegen ist, relativ weit nach vorne hin zum Rhein festgelegt wurde. Dieser Kleinkinderspielplatz könnte auch an einer anderen Stelle positioniert werden. Dann wäre ein Nachhintenrücken des Baukörpers möglich.

4.

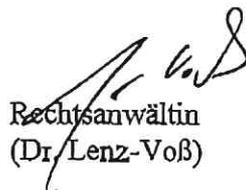
Die sogenannte erste Baureihe zum Deich hin ist geprägt von der Nutzung durch Einfamilienhäuser und nicht durch Mehrfamilienhäuser.

5.

Da es in der näheren Umgebung immer wieder Probleme mit dem Grundwasser gab, ist insbesondere dies bei einer weiteren Planung mit zu berücksichtigen. Ob entsprechende gutachterliche Stellungnahmen vorliegen, entzieht sich unserer Kenntnis, da sie in jedem Fall im Rahmen der Möglichkeit der Einsichtnahme nicht vorhanden waren.

Wir bitten um sachgerechte Berücksichtigung unserer Einwendungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwältin
(Dr. Lenz-Voß)

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE

RECHTSANWÄLTE

VERWEYEN LENZ-VOß BOISSERÉE RÖMERSTR. 85 50996 KÖLN

Stadt Niederkassel
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Per Telefax: 02208 / 9466 - 29

Datum: 04.07.2018 Unser Zeichen: L-16666/18/sg Sekretariat: 0221/935597-15 E-Mail: dr.lenz-voss@verweyen-anwaelte.de

Bebauungsplan Nr. 153 Rh

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 27.04.2018 haben wir die Information erhalten, dass eine Anhörung am 11.09.2018 stattfinden soll. Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns ungefähr einmal die geplante Zeitschiene mitteilen könnten, insbesondere den Zeitraum, in welchem eine Offenlage stattfinden soll.

Im Nachgang zu unserer Stellungnahme und auch im Hinblick auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Offenlage ist es ganz wichtig, dass wir Einsicht erhalten in das hydrologische Gutachten.

WULF VERWEYEN
RECHTSANWALT

DR. PETRA LENZ-VOß
RECHTSANWÄLTIN

DR. ALEXANDER BOISSERÉE
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KLAUS MODIGELL
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

DOMINIK BOISSERÉE
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
LEHRBEAUFTRAGTER FÜR BAURECHT

WOLFGANG BRÜCK
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
VERWALTUNGSRECHT
LEHRBEAUFTRAGTER FÜR BAURECHT

DR. HENNING HÜLBACH
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
ARBEITSRECHT
LEHRBEAUFTRAGTER FÜR ARBEITSRECHT

MATHIAS KRAUSE
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KRISTIN DRAXLER
RECHTSANWÄLTIN

DR. BJÖRN KUPCZYK, LL.M.
RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

KHAYREDDIN KARBOUL
RECHTSANWALT

IN KOOPERATION MIT
NORBERT SCHREINER
STEUERBERATER, KÖLN
WIRTSCHAFTSMEDIATOR

RECHTSANWÄLTE PARTG MBB
AMTSGERICHT ESSEN, PR 3139
SITZ: KÖLN

GUT SCHILLINGSROTT
RÖMERSTRASSE 85
50996 KÖLN (RODENKIRCHEN)

TELEFON: +49 221 93 53 97-0
TELEFAX: +49 221 93 53 97-9

IBAN: DE 38 3705 0198 1009 8220 14
BIC: COLSDE33 (SPARKASSE KÖLN BONN)

WWW.VERWEYEN-ANWAELTE.DE

4. Juli 2018 13:42

RAe Verweyen

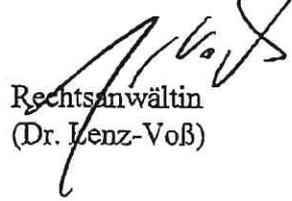
Nr. 3654 S. 2

- 2 -

Ebenso stellt sich bei dem Vergleich des Bebauungsplanes 152 Rh und dem hier in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 153 Rh die Frage, warum in dem zuletzt genannten Bebauungsplan, also Nr. 153 Rh, nicht auch eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt wurde.

Für eine kurze Rückmeldung wäre ich dankbar und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin
(Dr. Lenz-Voß)



28. April 2018

Stadt Niederkassel
Rathausstr. 19

53859 Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 153 Rh

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom 16.04. bis zum 30.04.2018 führt die Stadt eine „vorzeitige Bürgeranhörung“ durch.

Mein Grundstück Gemarkung Rheidt, Flur 10, Flurstück 508 befindet sich innerhalb des Plangebietes.

Im September 2017 hat mich aufgesucht und mir vorgetragen, dass für die Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem südlichen Nachbargrundstück eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans 10 Rh erforderlich ist. Er stellte mir die Planung der Wohnhäuser detailliert vor, erläuterte die „Verstöße“ gegenüber dem derzeitigen B-Plan und warb dafür, dass ich mich dem Antrag der Firma Klein Immobilien GmbH & Co. KG auf Änderung des Bebauungsplans 10 Rh anschließe.

Dies hielt ich für sinnvoll.

Auf den Nachbargrundstücken Parzellen 397 und 401 ist eine dreigeschossige Bebauung geplant, wobei über den 3. Geschoss aber kein weiterer Wohnraum geplant ist. D. h. der Spitzboden bleibt ungenutzt.

Auf meinem Grundstück (Parzelle 508) soll lediglich eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden, die aber noch ein drittes Geschoss erlaubt, was kein Vollgeschoss sein soll. Mir ist es nicht verständlich, warum für mein Grundstück andere Regelungen gelten sollen als für die Parzellen 397 und 401.

Nach meinem Dafürhalten ist es weder städtebaulich noch ansonsten nachträglich, wenn die Dreigeschossigkeit für den Bereich meiner Parzelle 508 und 467 (Joisten), sowie 333 (Dölger) ausgedehnt wird, wo nur zwei neue Baukörper entstehen können. Der B-Plan 153 Rh ermöglicht nur zwei Baulinien.

Im benachbarten B-Plangebiet 152 Rh sieht der B-Plan drei Baulinien und zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss/Staffelgeschoss vor.

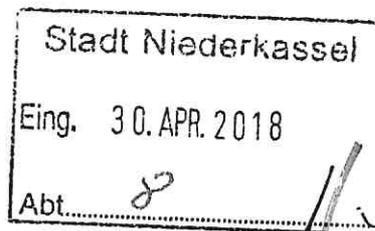
Die beiden B-Pläne werden klar durch die Brandenburgische Straße getrennt. Mir ist es nicht verständlich, warum eine unterschiedliche Geschossigkeit innerhalb des „B-Plans 153 Rh“ rheinseitig festgesetzt werden soll.

Klarstellend möchte ich betonen, dass ich ebenfalls kein weiteres Geschoss über dem dritten Vollgeschoss errichten möchte. Es soll mir aber gleichfalls die Möglichkeit gegeben werden, das dritte Geschoss als Vollgeschoss mit einem Zeltdach zu versehen.

Aus diesen Gründen bitte ich Sie, meiner Anregung zu folgen und auf meinem Grundstück die gleichen Festsetzungen zu beschließen wie auf den Nachbarparzellen 397 und 401.

Mit freundlichen Grüßen





2. (3)

Durch Einwurf in Hausbriefkasten

Stadt Niederkassel
- Bauamt -
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel

30. April 2018
Pl/an

Einwendungen gegen BV Thüringer Straße Ndk.-Rheidt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Bauvorhaben Thüringer Straße in Niederkassel-Rheidt machen wir folgende Einwendungen geltend:

1. Die Höhe der geplanten Gebäude überschreitet die der Umgebungsbebauung in der ersten Häuserreihe hinter dem Rheindeich. Dadurch wird der Charakter der Bebauung zum Rheindeich nachteilig verändert.
Für die Bewohner der umliegenden – meist als Einfamilienhäuser ausgeführten - Wohngebäude bedeutet die größere Gebäudehöhe zudem eine Sichtbeeinträchtigung.
2. Die geplante Tiefgarage wird Auswirkungen auf den insbesondere an dieser Stelle in unmittelbarer Rheinnähe vorhandenen Grundwasserstrom haben. Dieser parallel zum Rhein verlaufende Grundwasserstrom hat bereits in der Vergangenheit im Dezember 1993 und im Januar 1995 für unser Haus eine nachteilige Wirkung gezeigt, als bei Hochwasser des Rheins Überflutungsgefahr für unsere Kellerräume durch das stark gestiegene Grundwasser bestand.

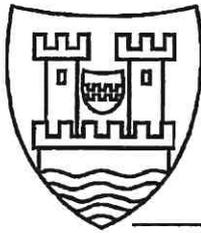
Der Baukörper der geplanten Tiefgarage wird eine Sperrwirkung für den bei Hochwasser relativ nahe unter der Erdoberfläche stromabwärts verlaufenden Grundwasserstrom haben. Es ist zu befürchten, dass sich infolge dieser Sperre das Grundwasser im Bereich des Baukörpers der Tiefgarage zum großen Teil zurückstauen wird. Dies wiederum wird eine Erhöhung des Grundwasserpegels gegen die Fließrichtung, d.h. in Richtung auf unser südlich gelegenes Grundstück, bewirken und für unser Haus die Gefahr der Überflutung der Kellerräume durch vermehrt gestiegenes Grundwasser deutlich erhöhen wird.

Da bereits das parallel dazu vorhandene Wohngebäude Bonner Str. 50 eine Tiefgarage hat, würde sich die Sperrwirkung für den Grundwasserstrom durch die im Bereich der Gebäude Thüringer Straße parallel hinzukommende Tiefgarage erheblich ausweiten, weil ein

Umfließen des neuen Baukörpers durch den Grundwasserstrom wegen der schon vorhandenen Tiefgarage Bonner Straße nicht ohne weiteres möglich sein wird.

Wir können den uns vorliegenden veröffentlichten Unterlagen zum Bauvorhaben nicht entnehmen, dass im Rahmen der Bauplanung entsprechende gutachterliche Feststellung zur Auswirkung der Grundwassersperre durch den hinzukommenden Baukörper der Tiefgarage Thüringer Straße im Bereich des Grundwasserstroms gemacht wurden und über die vorstehend aufgezeigten Konsequenzen bislang nicht nachgedacht wurde. Ob unter diesen gegebenen Voraussetzungen überhaupt eine Tiefgarage gebaut werden darf oder ob eine andere Ausführung der Tiefgarage die Konsequenzen eines Grundwasserrückstaus mit nachteiligen Folgen für die südlichen Anwohner vermeiden kann, müsste deshalb nach unserer Auffassung zunächst geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen



**Stadt
Niederkassel**
Der Bürgermeister

2. (4)

Postanschrift: Stadt Niederkassel, Postfach 1220, 53853 Niederkassel
Hausanschrift: Stadt Niederkassel, Rathausstr. 19, 53859 Niederkassel

Firma
AIR Liquide Deutschland GmbH
Fernleitungen Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2

46047 Oberhausen

Dienststelle: Fachbereich 8 (Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt)	
Auskunft erteilt: Herr Semsarha	Zimmer: 12
Telefon: 02208 / 9466 0 Durchwahl: 02208 / 9466 804 Telefax: 02208 / 9466 29 E-Mail: a.semsarha@niederkassel.de	
Dienstgebäude: Rathausstraße 19, 53859 Niederkassel	

20.03.2018

Beteiligung TöB gem §4 Abs. 1 doc.doc

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 153 Rh**

Sehr geehrte Damen und Herren

die Stadt Niederkassel beabsichtigt das o.g. Bauleitplanverfahren durchzuführen. Auf die beiliegenden erläuternden Angaben und Planübersicht wird verwiesen.

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange frühzeitig die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes Planungsergebnis zu verschaffen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Sie gebeten, Ihre Stellungnahme **innerhalb eines Monats** abzugeben.

Sollte bis zu o.a. Termin keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehe ich davon aus, daß die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden. Soweit Ihrerseits keine Anregungen vorzutragen sind, ist eine Antwort innerhalb der o.a. Frist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Lagemann

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Städtebaulicher Entwurf

AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Fernleitungen Rhein-Ruhr

Von dieser Baumaßnahme
sind keine Sauerstoff-, Stickstoff-
Fernleitungen der
AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
betroffen!

Mit freundlichen Grüßen

Datum:

21.03.18

Konten der Stadtkasse:
Postbank Köln 227 24-502 (BLZ 370 100 50)
VR-Bank Rhein-Sieg eG 500 000 015 (BLZ 370 695 20)
Kreissparkasse Siegburg 062 000 062 (BLZ 386 500 00)

Sprechzeiten: montags bis donnerstags 8.30 Uhr - 12.00 Uhr
freitags 8.30 Uhr - 11.30 Uhr
donnerstags 14.00 Uhr - 17.30 Uhr
Das Sozialamt ist mittwochs ganztägig geschlossen.

2. (5)

Semsarha, Abbas

Von:
Gesendet: Dienstag, 27. März 2018 10:29
An: Semsarha, Abbas
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 118238, Bebauungsplan 153 Rh
Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco
Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund -
Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 8137 61 356

2. (6)

Semsarha, Abbas

Von: Göbel, Mario <mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. April 2018 09:03
An: Semsarha, Abbas
Cc: Gier, Dr. Fabian
Betreff: Bebauungsplan Nr. 153 Rh - Ihr Beteiligung vom 20.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet zum B-Plan Nr. 153 Rh liegt innerhalb der Deichschutzzonen im hochwassergefährdeten Gebiet des Rheins. Bei den künftigen Vorhaben, insbesondere ebenso der Gartengestaltung und zugehörigen Anpflanzungen (Gehölze wie Bäume und Sträucher), ist unbedingt die einschlägige Deichschutzverordnung mit ihren Verboten und Genehmigungsvorbehalten zu beachten (siehe u.a. §§ 3 bis 5 der DSchVO). Die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Deiches muss dauerhaft gewährleistet bleiben.

So weise ich ferner darauf hin, dass entgegen ihren Ausführungen auf S.7 der Begründung zum Bebauungsplan eine Niederschlagswasserversickerung in der Deich-Schutzzone II nicht zulässig ist.

Ansonsten erkenne ich ausgehend von o.g. Bebauungsplan keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag
Mario Göbel

--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4650
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879
<mailto:mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Folgen Sie uns auf Twitter: <https://twitter.com/BezRegKoeln>



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Niederkassel
Ordnungsamt
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel

Datum 29.03.2018
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382044-219/18/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Niederkassel, Bebauungsplan Nr. 153 Rh „Thüringer Strasse“ OT Rheidt
Ihr Schreiben vom 20.03.2018

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Im Auftrag

(Brand)

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

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

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



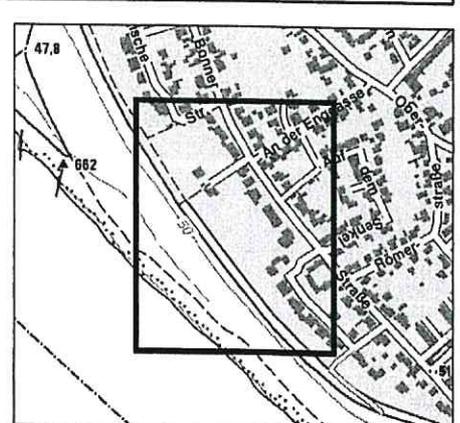
Bezirksregierung
Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5382044-219/18

Maßstab : 1:1.500
Datum : 29.03.2018

Legende

	ausgewertete Fläche(n)		Laufgraben
	Blindgängerverdacht		Panzergraben
	geräumte Blindgänger		Schützenloch
	geräumte Fläche		Stellung
	Detektion nicht möglich		militär. Anlage
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich		
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen		



Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

d. (8)

8/

E.: 17.8.2018 ✓

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
- Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
Herrn A. Semsarha
Postfach 1220
53853 Niederkassel

Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
- Rhein-Kreis Neuss
- Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Brigitte Warthmann
Durchwahl: 140
Fax : 199
Mail : Brigitte.Warthmann@lwk.nrw.de
vom: 20.03.2018
Köln 13.04.2018

Az.: 25.20.30 - SU

Bebauungsplan Nr. 153 Rh

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Semsarha,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. 153 Rh der Stadt Niederkassel bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der o.g. Planung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen

U. Timmer

U. Timmer

2. 9.

Semsarha, Abbas

Von: Becker, Oliver <Oliver.Becker@lvr.de>
Gesendet: Dienstag, 10. April 2018 11:30
An: Semsarha, Abbas
Betreff: Bebauungsplan Nr. 153 Rh "Thüringer Strasse" Stadtteil Rheidt

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Semsarha, Abbas

2. (10)

Von: B.Lohwasser@rng.de
Gesendet: Dienstag, 27. März 2018 14:36
An: Semsarha, Abbas
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 153 Rh

Sehr geehrter Herr Semsarha,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Zündorf. Wasserwirtschaftliche Belange unseres Beteiligungsunternehmens RheinEnergie AG sind also nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Lohwasser

Netzplanung (P)

Leitplaner

Rheinische NETZGesellschaft mbH, 50823 Köln

Telefon 0221 4746-236

Telefax 0221 4746-8236

b.lohwasser@rng.de

Besuchen Sie uns im Internet:

rng.de

Rheinische NETZGesellschaft mbH
Parkgürtel 26, 50823 Köln

Geschäftsführer:

Dr.-Ing. Ulrich Groß

Karsten Thielmann

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Dr.-Ing. Andreas Cerbe

Amtsgericht Köln HRB 56302



2.

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 -**

Beate Klüser
Zimmer: 5.21
Telefon: 02241 - 13-2327
Telefax: 02241 - 13-3116
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
20.03.2018

Mein Zeichen
01.3-Kl.

Datum
12.04.2018

**Bebauungsplan Nr. 153 Rh
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

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

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, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

G. Klüser



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. (022 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

Stadt Niederkassel
Eing. 23. APR. 2018
Abt. 8 //



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

Rhein-Sieg Netz GmbH · Bachstraße 3 · 53721 Siegburg

Stadt Niederkassel
Herr Semsarha
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel

Durchwahl 106
Faxwahl 277
Absender Christian Opel
Datum 16.04.2018

Bebauungsplan Nr. 153 Rh
Ihr Schreiben vom 20.03.2018;

Sehr geehrter Herr Semsarha,

für die übersendeten Informationen bedanken wir uns.

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas und Strom kann über die bestehenden Anlagen sichergestellt werden.

Wir bitten Sie, uns in Ihre weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg Netz GmbH

i. V. Matthias Wazinski

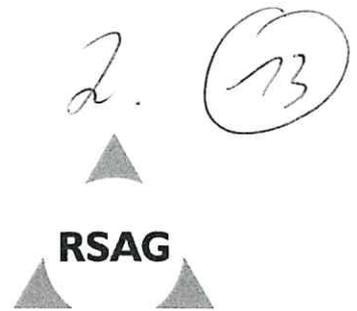
i. A. Christian Opel

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



RSAG AöR – 53719 Siegburg

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@rsag.de

29. März 2018

**Beteiligung der Träger öffentliche Belange an der Bauleitplanung gemäß
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 153 Rh**

Sehr geehrter Herr Semsarha,

danke für die Mitteilung vom 20. März 2018.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Wie bereits in Ihren eingereichten Unterlagen erwähnt, ist für die Wohnanlage ein zentrales Unterflursammelsystem vorgesehen. Das Befahren des Wohnwegs mit dem notwendigen Rückstoßbereich incl. Überhangflächen zum Wenden, wurde mit dem Architekt Dipl. Ing. Lambert Nöbel in einem Ortstermin besprochen.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf



2. (14)

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Niederkassel
Herr Semsarha
Postfach 1220
53853 Niederkassel

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 301282

Datum
03.04.2018

Seite 1/1

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan Nr. 153 Rh**

Sehr geehrter Herr Semsarha,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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

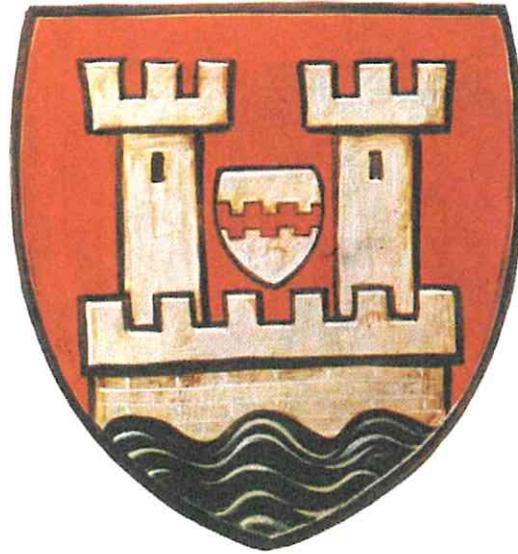
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

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

STADT NIEDERKASSEL



Bebauungsplan

Nr. 153 Rh

für den Bereich Thüringer Straße/Bonner Straße/
Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt

Begründung

15.08.2018

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Rheidt zwischen der Brandenburgischen Straße im Norden, der Wohnbebauung an der Bonner Straße im Osten, der Bebauung an der Pommernstraße im Süden und dem Rheindeich im Westen.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut; im Übrigen handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche parallel zum Rheindeich. Innerhalb des Plangebietes wird seitens der Grundstückseigentümer eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- oder Doppelhäusern angestrebt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung aus dem Jahr 1984 setzt ein Reines Wohngebiet fest, steht allerdings der vorgeschlagenen städtebaulichen Verdichtung an dieser Stelle entgegen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 Rh sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung geschaffen werden. Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel, durch die Ermöglichung einer städtebaulichen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh für den Bereich „Thüringer Straße/Bonner Straße/Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt“ in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung eines bebauten Bereichs, d.h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 7.200 m² und unter Mitrechnung des im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs im Jahr 2017 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 152 Rh „Oldenburgische Straße in Niederkassel-Rheidt“ mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.290 m² insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Damit bleibt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 152 Rh und Nr. 153 Rh unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – ist nicht zu erwarten. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan Nr. 153 Rh im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes in der Zeit vom 16.04. bis 30.04.2018 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Bedenken richteten sich gegen die städtebauliche Nachverdichtung sowohl durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern statt Einzel- und Doppelhäusern als auch durch Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen in der ersten Häuserzeile hinter dem Rheindeich; weitere Bedenken richteten sich gegen die Anordnung des südlichen Baufeldes und der Spielplatzfläche für Kleinkinder. Andererseits wurde angeregt, im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung einheitlich mit maximal drei Vollgeschossen festzusetzen – statt einer zwei- und dreigeschossigen Bebauung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Rhein wurden Auswirkungen auf den Grundwasserstrom durch die geplante Tiefgarage befürchtet – insbesondere ein möglicher Grundwasserrückstau mit nachteiligen Folgen für die Bestandsbebauung. Der Anregung wird gefolgt, für die Bebauung in erster Reihe hinter dem Rheindeich die Zahl der Vollgeschosse auf zwei zu beschränken. Den weiteren Anregungen soll nicht gefolgt werden, die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.03.2018. Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Rheidt unmittelbar am Rheindeich, südlich des Ortszentrums Rheidt.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Brandenburgischen Straße im Norden, der Wohnbebauung an der Bonner Straße im Osten, der Bebauung an der Pommernstraße im Süden und dem Rheindeich im Westen. In das Plangebiet einbezogen ist zudem die Thüringer Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 333, 397, 398, 399 (teilweise), 401, 402 (teilweise), 404, 467, 508, 669, 670 (teilweise) und 671 der Gemarkung Rheidt, Flur 10. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 7.200 m².

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut; die im Übrigen unbebaute Wiesenfläche am Rheindeich liegt innerhalb eines Wohngebietes, das sich seit den 1970er Jahren entwickelt hat. Im Umfeld des Plangebietes reihen sich zwei- und dreigeschossige Wohngebäude entlang der Bonner Straße und ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in einer zweiten Zeile parallel zum Rheindeich auf. Die Wohngebäude haben Hausgärten; die Dachformen variieren, geneigte Dächer dominieren das Siedlungsbild. Sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes besteht eine dreizeilige Bebauungsstruktur.

Die Höhe des Plangebietes bewegt sich zwischen 49,7 m und 50,6 m über Normalhöhennull (NHN).

Südöstlich des Plangebietes liegt der Römerhof, eine vierflügelige Hofanlage (Bonner Straße 60), die unter Denkmalschutz steht.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Thüringer Straße – bisher als Baustraße hergestellt – an das örtliche und über die Bonner Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr – das Busliniennetz – bestehen über die Haltestelle „An der Enggasse“ (Linien 163, 164, 501, 550) in einer Entfernung von circa 300 bis 400 m. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

3.4 Naturraum

Das Plangebiet weist mit Ausnahme des Hausgartens der Flurstücke 333 und 467 wenig Baumbestand auf; es handelt sich überwiegend um Wiesen- und Zierrasenflächen.

3.5 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus dem Schifffahrtsverkehr auf dem nahe gelegenen Rhein vorbelastet.

3.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die vorliegende Planung befindet sich mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche (W) dar. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist aus dem FNP entwickelt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung vom 04.06.1984, der „Reines Wohngebiet“ (WR) und eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten (Doppelhäuser maximal 4 Wohneinheiten) sowie Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe (Thüringer Straße) als jeweils 4,50 m breiter befahrbarer Fußweg (BFW) oder als Fußweg (FW) festsetzt. Für die Wohnbebauung parallel zum Rheindeich sind als Maß der baulichen Nutzung maximal zwei Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist die Gebäudebreite auf maximal 8,0 m je Doppelhausbreite begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung wurde für die zu überplanenden Baugrundstücke keine Bauweise festgesetzt. Als Dachformen sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Zudem ist die Anpflanzung von zwei Bäumen je Teilgrundstück textlich festgesetzt. In der Planzeichnung sind sieben Bäume zum Anpflanzen – davon vier parallel zum Rheindeich – zeichnerisch festgesetzt.

Stellplätze sind nur in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig; die Anlage von Tiefgaragen ist ausnahmsweise zulässig.

4.4 Landschaftsplan

Der seit dem 30.6.2017 rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 1 für das Stadtgebiet Niederkassel trifft für das Plangebiet als Innenbereich keine Aussagen.

5 Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht eine städtebauliche Nachverdichtung durch eine bauliche Neuordnung vor. Der Deichschutzstreifen bleibt von einer Bebauung unberührt.

5.1 Nördlicher Bauabschnitt

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ausgehend vom bestehenden Wohnhaus an der Brandenburgischen Straße auf den unbebauten Grundstücken die Wohnbebauung parallel zum Rheindeich nach Süden fortgeführt werden – als zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Vorstellbar wäre auch die Realisierbarkeit eines Mehrfamilienhauses mit bis zu sechs Wohneinheiten.

Die verkehrliche Erschließung wäre über die Herstellung eines Wohnweges zwischen der Brandenburgischen Straße und Thüringer Straße – wie im Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits vorgesehen – gesichert. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt des südlichen Bauabschnitts unmittelbar im Grenzbereich schließt grundsätzlich Synergieeffekte für die zukünftige Bebauung des nördlichen Bauabschnittes ein.

Baumanpflanzungen sind auf den Baugrundstücken vorgesehen.

5.2 Südlicher Bauabschnitt

Geplant ist im südlichen Teil des Plangebietes – auf den Flurstücken 397 und 401 – eine aus drei Wohngebäuden bestehende Wohnanlage. Die zweigeschossigen Wohnhäuser mit Zeltdach (Dachneigung ca. 15°) und einer Firsthöhe von ca. 12 m (über Straßenausbauhöhe Thüringer Straße 50,9 m ü. NHN) reihen sich parallel zum Rheindeich auf. Geplant sind maximal 5–6 Wohnungen je Wohngebäude.

Die drei Baukörper sind durch eine Gemeinschaftstiefgarage mit ca. 25 Stellplätzen verbunden, die ihre Zufahrt von der Thüringer Straße erhalten soll. Am Wohnweg Thüringer Straße, der entlang der drei Wohngebäude verläuft, sollen oberirdisch weitere 7 Stellplätze für Besucher hergestellt werden. Insgesamt werden für die Wohnanlage im südlichen Bereich mit bis zu 18 Wohneinheiten bis zu 32 Stellplätze geschaffen – ausschließlich auf dem privaten Baugrundstück.

Für die Wohnanlage ist ein zentrales Unterflursammelsystem der RSAG für Abfallbehälter östlich des Wohnweges vorgesehen – anstelle der allgemein nachzuweisenden Müllsammelflächen pro Wohngebäude. Der Wohnweg wird durch einen notwendigen Rückstoßbereich zum Wenden der Abfallsammelfahrzeuge daher ergänzt.

Das Freiflächenkonzept sieht für die Wohnanlage einen zur Rheinseite orientierten Gemeinschaftsgarten sowie einen Kleinkinderspielplatz am Ende der Thüringer Straße vor. Lediglich die Terrassen, die zum Rhein orientiert liegen, sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Die Tiefgarage wird, soweit sie nicht mit Gebäuden und Wegen überbaut wird, dauerhaft begrünt werden. Baumanpflanzungen sind am südlichen Wohnweg vorgesehen.

6 Planungsinhalte

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung insbesondere in der Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, das heißt gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sollen Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig sein. Die Art der baulichen Nutzung befindet sich in Übereinstimmung mit dem bisherigen Planungsrecht und der planungsrechtlichen Situation der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da das Plangebiet einer ausschließlichen Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll. Die vorgenannten wohnverträglichen Gewerbenutzungen würden zu unerwünschten zusätzlichen Ziel- und Quellfahrten im Quartier führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Reine Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bestand weist die Wohngebäudezeile parallel zum Rheindeich – in erster Bebauungsreihe – maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses auf. Innerhalb des Plangebietes soll die zukünftige Bebauung wie die vorhandene Bebauung in erster Reihe zwei Vollgeschosse nicht überschreiten.

Zur Erzielung eines einheitlichen Siedlungsbildes im Ortsteil Rheidt mit einer Bewahrung abgestufter Gebäudehöhen zwischen dem Rheindeich und der Bebauung westlich der Bonner Straße soll im Reinen Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt werden. Damit darf die Zahl der festge-

setzen zwei Vollgeschosse weder unter- noch überschritten werden. Die Festsetzung steht der Realisierung eines Dachgeschosses, d.h. eines obersten Geschosses, das nach § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 kein Vollgeschoss ist, nicht entgegen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Außenwände von Dachgeschossen allseitig mindestens 1,0 m von dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten müssen – mit Ausnahme von Treppenhäusern. Durch das allseitige Zurücktreten des obersten Geschosses soll in einer von geneigten Dächern geprägten Nachbarschaft ein einheitliches Siedlungsbild erzielt werden – mit einer Gliederung des Baukörpers in einen zweigeschossigen Hauptbaukörper und dem Dach als oberen Gebäudeabschluss. Der visuelle Eindruck einer Dreigeschossigkeit von Gebäudeteilen bzw. Gebäudeansichten soll vermieden werden.

Gebäudehöhen und Firsthöhen

Für die Wohnbebauung sollen Gebäude- und Firsthöhen festgesetzt werden, die eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses ermöglichen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) und festgesetzte Firsthöhe (FH) beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe). Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante der fertigen Straße und der Oberkante des darüber liegenden Fertigfußbodens. Die Sockelhöhe muss dabei an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0,0 m und 0,36 m betragen (arithmetischer Mittelwert)

Für Wohngebäude mit der Ausbildung eines flachgeneigten Daches soll die Gebäudehöhe (Oberkante Attika) maximal 9,5 m und für Wohngebäude mit der Ausbildung eines geneigten Daches maximal 12,0 m (Firsthöhe) betragen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgröße der Baugrundstücke, Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept werden Festsetzungen zur räumlichen Anordnung der Baukörper und zur Bauweise getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich die Anordnung der Baukörper wider.

Südlich der Brandenburgischen Straße erstreckt sich die 16 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche als Streifen parallel zum Rheindeich. In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des seit dem 04.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes werden zur Belebung des Siedlungsbildes die Vor- und Rücksprünge innerhalb der zeilenförmigen Bebauung aufgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche im weiteren Verlauf bis auf eine maximale Bebauungstiefe von 18 m erweitert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen ausschließlich innerhalb der Schutzzone III der Deichschutzverordnung für den Regierungsbezirk Köln.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb einer seit den 1970er Jahren bestehenden Wohnlage zwischen Rhein und Bonner Straße sollen für die Baugrundstücke Mindestgrößen festgesetzt werden. Die Baugrundstücke sollen mindestens 300 m² für Doppelhaushälften (Doppelhaus 600 m²) und 500 m² für freistehende Einzelhäuser aufweisen.

Terrassen und Balkone

Ergänzend wird festgesetzt, dass Terrassen bis zu 2,0 m über die festgesetzten rückwärtigen zum Rheindeich orientierten Baugrenzen treten dürfen. Mit dieser Festsetzung werden Terrassennutzungen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zudem sollen untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen und Balkone die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten dürfen. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist hierdurch nicht zu befürchten.

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des seit dem 04.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb eines Wohngebäudes sollen aus städtebaulichen Gründen nur maximal 6 Wohnungen (pro Einzelhaus) zulässig sein. Die Festsetzung zielt auf die Einhaltung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern.

6.4 Erschließung

6.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Thüringer Straße – bisher teilweise als Baustraße hergestellt – an das örtliche und über die Bonner Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die T-förmige Thüringer Straße, die vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen ist. Der nördliche Bauabschnitt kann ebenfalls von der Brandenburgischen Straße erschlossen werden.

Die Thüringer Straße ist aufgrund ihrer Querschnittsgestaltung mit 4,5 m Fahrgassenbreite, ihrer Funktion als Erschließungsstraße sowie der ausschließlichen Bebauung mit Wohnhäusern gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnweg einzuordnen.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (Busliniennetz mit den Linien 163, 164, 501, 550 über die Haltestelle „An der Enggasse“) gut erreichbar.

Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebietes – Thüringer Straße– wird aus dem Bebauungsplan Nr. 10 Rh vom 04.06.1984 übernommen – und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. In die Abgrenzung der Thüringer Straße wird im südlichen Bauabschnitt der Rückstoßbereich zum Wenden der Abfallsammelfahrzeuge einbezogen. Für die geplante Wohnanlage ist ein zentrales Unterflursammelsystem der RSAG für Abfallbehälter östlich des Wohnweges vorgesehen.

6.4.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Der durch den Wohnungsneubau im südlichen Bauabschnitt ausgelöste Stellplatzbedarf soll innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen werden. Der Nachweis der Besucherstellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser im südlichen Bauabschnitt soll oberirdisch durch das Angebot von sieben Stellplätzen östlich des Wohnwegs erfolgen.

Für die südliche überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Bauabschnitt soll planungsrechtlich die Realisierung einer Tiefgarage – mit gemeinsamer Zufahrt – ermöglicht werden.

Einfahrtbereich Tiefgarage

Die im südlichen Bauabschnitt – auf den Flurstücken 397 und 401 – geplante Wohnanlage aus drei Mehrfamilienhäusern soll in Verlängerung der von Osten nach Westen verlaufenden Straßenachse der Thüringer Straße über eine Ein- und Ausfahrt zu einer Gemeinschaftstiefgarage mit circa 25 Stellplätzen erschlossen werden. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Grenzbereich zwischen nördlichem und südlichem Bauabschnitt schließt grundsätzlich Synergieeffekte für die zukünftige Bebauung des nördlichen Bauabschnitts ein.

Flächen für Tiefgaragen (TG) und ebenerdige Stellplätze (St)

Für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche werden zeichnerisch im nördlichen und südlichen Bauabschnitt Flächen festgesetzt (TG), unter denen Tiefgaragen errichtet werden können. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen liegen ausschließlich außerhalb der Schutzzone II der Deichschutzverordnung für den Regierungsbezirk Köln.

Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen soll nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in Tiefgaragen (TG) zulässig sein. Mit dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel verbunden, eine möglichst hohe wohnbezogene Freiraumqualität zu erzielen.

6.5 Freiflächen

Im nördlichen Bauabschnitt werden in Abhängigkeit der umgesetzten Gebäudetypologie vom großen Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus die Freiflächen als Hausgärten oder Gemeinschaftsgartenanlagen genutzt werden sowie für untergeordnete Nebenanlagen.

Im südlichen Bauabschnitt des Reinen Wohngebietes sollen die Freiräume der Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhalten. Aufgrund der städtebaulichen Verdichtung werden den Freiflächen östlich und südlich des Wohnweges konkrete Funktionen zugewiesen. Neben den Flächen für Stellplätze werden östlich des Wohnwegs eine Fläche für Abfall und Wertstoffe und südlich des Wohnweges eine Kleinkinderspielfläche festgesetzt. Die zum Rheindeich orientierten Freiflächen werden zur Terrassennutzung und als Hausgärten den jeweiligen Wohnungen des Erdgeschosses zugeordnet; im Übrigen handelt es sich um Gemeinschaftsgärten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Gestaltung wohnbezogener Grün- und Freiflächen werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

6.6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen und Tiefgaragen

Die dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sowie die dauerhafte Begrünung von Tiefgaragen soll durch Festsetzung gesichert werden. Dabei ist die Vegetationstragschicht auf Tiefgaragen in einer Stärke von mindestens 35 cm einschließlich Filter- und Drainschicht über Tiefgaragen auszubilden.

6.6.2 Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Mindestgestaltung der Haus- und Gemeinschaftsgärten wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Dies entspricht circa zwei Baumpflanzungen je Baugrundgrundstück. Die Pflanzliste enthält eine Auswahl standortgerechter Laubbäume und regionaler Obstbäume. Der Standort der anzupflanzenden Gartenbäume ist dabei außerhalb der Deichschutzzone II frei wählbar.

6.6.3 Maßnahmenfläche M

Im südlichen Bauabschnitt des Plangebietes sollen zwischen Stellplatzfläche und der Spielplatzfläche für Kleinkinder aus gestalterischen Gründen vier mittelkronige standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Baumpflanzungen innerhalb der Maßnahmenfläche M können auf die baugrundstücksflächenbezogenen Anpflanzfestsetzungen angerechnet werden.

6.6.4 Dachflächen

Soweit im Reinen Wohngebiet Wohngebäude mit Flachdächern errichtet werden, sollen diese aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes dauerhaft extensiv – mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften – begrünt werden. Dabei soll die Vegetationstragschicht in einer Stärke von mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainageschicht ausgebildet werden.

6.7 Technische Infrastruktur

6.7.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas kann über das bestehende Leitungsnetz in der Brandenburgischen Straße und Thüringer Straße sichergestellt werden.

Im südlichen Bauabschnitt des Reinen Wohngebietes ist die Nutzung von Erdwärme im Hinblick auf eine sparsame und effiziente Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.

6.7.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal aufgenommen; die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist gesichert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Niederkassel.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht grundsätzlich die Pflicht zur Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder mit Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes stehen wasserrechtliche Vorschriften einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nicht entgegen; eine Niederschlagswasserversickerung ist grundsätzlich in der Deichschutzzone III zulässig. Innerhalb der Deichschutzzone II ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig.

Eine Untersuchung der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden ergab, dass in Übereinstimmung mit dem Merkblatt DWA-A 138 einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nichts entgegen steht; im Plangebiet liegt ein K_f -Wert von $8 \cdot 10^{-4} \text{m/s}$ vor (vgl. Bericht zu geohydrologischen Untersuchungen für das Neubauvorhaben Thüringer Straße in Niederkassel-Rheidt, ugb Rösrath, Juli 2018). Im südlichen Plangebiet ist für die Wohnanlage mit Tiefgarage die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine (Rohr-)Rigole in den versickerungsfähigen Boden der Rheinterrasse im Bereich der Stellplatzflächen östlich der Thüringer Straße vorgesehen.

Konkrete Regelungen zur Versickerung werden erst auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren getroffen und nicht im Bebauungsplan.

Abfall und Wertstoffe

Im südlichen Bauabschnitt des Reinen Wohngebietes ist aus freiraumgestalterischen Gründen ein zentrales Unterflursammelsystem der RSAG für Abfallbehälter vorgesehen – anstelle der allgemein nachzuweisenden Müllsammelflächen pro Wohngebäude.

6.7.3 Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 BauO NRW soll der zweite Rettungsweg über die 4-teilige Steckleiter (Rettungshöhe 7,2 m) der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierfür sind an den Wohngebäuden entsprechende Aufstellflächen zu schaffen und zu befestigen.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das öffentliche Trinkwassernetz mit deren Hydranten (Thüringer Straße) vorgesehen.

7 Kennzeichnung

Im Bebauungsplan wird die Schutzzone II der Deichschutzverordnung (DSchVO) für den Regierungsbezirk Köln vom 26. Oktober 2001 zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen des Rheins gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Innerhalb der Schutzzone II für den Rheindeich gelten die Verbote und Genehmigungsvorbehalte gemäß § 4 Deichschutzverordnung.

8 Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

8.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 Rh „Thüringer Straße“ insbesondere die möglichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsfunktion, menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) durch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen (Lärm, verkehrsbedingte Schadstoffe, Verkehrssicherheit) von Bedeutung.

Gegenwärtig liegt für das Plangebiet keine erhebliche Vorbelastung durch vorhandene Lärm- und Luftschadstoffbelastungen vor. Bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Rh ist eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern möglich. Durch die vorgesehene städtebauliche Nachverdichtung sind keine wesentlichen nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten; mit einer geringfügig höheren Verkehrsfrequenz ist zu rechnen.

Aufgrund der zu erwartenden relativ geringen Steigerung der Verkehrszahlen wird eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgeschlossen. Es besteht eine Vorbelastung durch Schifffahrtslärm.

Fazit: Die Beeinträchtigungen und Wirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erheblich.

8.2 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut. Die Außenanlagen werden als Scherrasen gepflegt und sind mit Ziersträuchern und jüngere Bäumen bestanden. Am Westrand befindet sich dichtes Brombeergebüsch. Die unbebauten Grundstücke werden als Rasen gemäht bzw. sind sehr lückig mit jüngeren Ruderalfluren bewachsen. Im Südosten des Plangebiets befinden sich eine Schnitthecke und zwei Rot-Buchen mit mittlerem Baumholz.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist als Biotopverbundfläche ausgewiesen. Unter Biotopverbund wird ein Fachkonzept des Naturschutzes verstanden, welches das Ziel hat, den für einen Betrachtungsraum charakteristischen Tier- und Pflanzenarten ausreichend große und standörtlich geeignete Lebensräume zu sichern bzw. zu schaffen. Eine gesetzliche Schutzausweisung besteht nicht. Der abgegrenzte Bereich der Biotopverbundfläche wird von einer baulichen Nutzung freigehalten.

Die bestehenden Garten- und Scherrasenflächen sollen zukünftig beansprucht bzw. umgestaltet werden. Maßnahmen zur Anpflanzung standortgerechter Laubbäume innerhalb der Grundstücke und die Begrünung der Tiefgaragen werden festgesetzt. Des Weiteren wird eine Spielplatzfläche mit Laubbäumen bepflanzt. Freiflächen sollen als Haus- und/oder Gemeinschaftsgärten genutzt werden. Damit werden nach Abschluss der Bautätigkeiten die Biotopfunktionen des Raumes im städtischen Innenbereich erfüllt werden.

Fazit: Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt sind nicht erheblich.

8.3 Schutzgut Tiere

Bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht auszuschließen. Daher wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) durchgeführt.

8.3.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ nicht auszuschließen. Daher wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten (Stufe I: Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht,

05.01.2018) für die vorliegende Planung erstellt, ob und in welcher Art und Intensität geschützte/planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Zur Einschätzung von Biotopstrukturen und Habitatpotential wurde am 15.12.2017 eine Begehung durchgeführt.

Der vorliegenden Artenschutzprüfung ist zu entnehmen, dass durch die Bauvorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) nach derzeitigem Stand für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, sollen zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt werden – als Hinweis zum Artenschutz auf dem Bebauungsplan.

Beim Abbruch bzw. Umbau von bestehenden Gebäuden sind diese vor Beginn der Abrissarbeiten zu begehen und Kontrollen auf planungsrelevante Arten und sonstige europäische Vogelarten durchzuführen. Der Umfang der Untersuchungen ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen und orientiert sich am „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring.“ (MKULNV NRW 2017).

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.

Fazit: Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere sind nicht erheblich.

8.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegt Brauner Auenboden vor, ein für die Rheinaue typischer lehmiger Sandboden (mittel bis hoch ertragreich). Außerhalb der unmittelbaren Aue befinden sich Parabraunerden, die hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ebenfalls als schutzwürdig ausgewiesen sind. Sie sind jedoch bereits durch Bebauung und Erschließung weitgehend anthropogen überformt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Eine Flächenversiegelung durch Bebauung bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter. Neben der mechanischen Veränderung des Gefüges wird durch die Vernichtung des Bodenlebens die Fähigkeit des Schadstoffabbaus eingebüßt.

Eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwässer) vor Ort über Versickerungseinrichtungen ist möglich und vorgesehen.

Fazit: Ein nachhaltiger Funktionsverlust des Bodens ist durch Flächenneversiegelung gegeben. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind im Bereich der noch natürlichen Böden erheblich.

8.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Es liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Innerhalb der Schutzzone II ist keine Bebauung erlaubt. Der Grundwasserstand im Planbereich steht aufgrund der Nähe zum Rhein und der hohen Durchlässigkeit des Untergrundes in einer starken Verbindung zum Rheinpegel.

In Bezug auf das Grundwasser kommt es infolge der Bebauung zu einem Verlust an Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwässer) vor Ort über Versickerungseinrichtungen ist vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt weiterhin ordnungsgemäß über das vorhandene Kanalnetzsystem.

8.5.1 Grundwasser

Im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage für die Errichtung der Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern im südlichen Bauabschnitt wurde ein Gutachten zur fachlichen Beurteilung der hydrogeologischen Situation im Bereich des Bauvorhabens Thüringer Straße erarbeitet (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme Dr. Brehm & Grünz GbR, Bielefeld, 24.05.2018). In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken vorgebracht, dass im Falle eines Rheinhochwassers ein möglicher Aufstau des Grundwassers zu befürchten sei und zudem bei hohen Grundwasserständen durch das geplante Bauwerk eine Sperrwirkung auf den Grundwasserstrom entstehe, so dass das Risiko einer Überflutung der im Zustrom gelegenen Untergeschosse ansteige.

Aus dem hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass bei Hochwasserereignissen aufgrund der Nähe zum Rhein der gesamte Kiesaquifer (*Aquifer ist der Teil einer Schichtenfolge, der ausreichend durchlässiges (Boden-) Material enthält, um ein signifikantes Wasservolumen an Brunnen oder Quellen abzugeben; die wasserungesättigte Zone wird darin eingeschlossen*) unterhalb der Deckschicht aus Hochflutlehm bei einer Gesamtmächtigkeit von mindestens 20 m mit Grundwasser erfüllt ist. Die Oberkante des Aquifers ist nach den vorliegenden Aufschlussbohrungen bei 48,5 bis 49,1 m ü. NN anzutreffen.

Bei einer anzusetzenden Tiefenlage der Tiefgaragen-Bodenplatte von 47,4 m NN (Unterkante) schneidet das geplante Bauwerk etwa 1,6 m in den Aquifer ein, sodass der Durchflussquerschnitt bei Hochwasser eingeengt wird. Die Verringerung der Aquifermächtigkeit von 20 m auf 18,4 m entspricht einer Verringerung um 8%.

Bei Grundwasserständen unterhalb von 47,4 m NN würde keine Einengung des Grundwasserleiters eintreten. Dieses Niveau wurde an der Grundwasser-Messstelle 070202011 LGD in den letzten 10 Jahren lediglich an zwei Tagen (31.12.2012, 29.01 .2018) überschritten, so dass im Regelfall infolge der Planung keine stauende Wirkung eintreten würde.

Durch den geplanten Bau der Tiefgarage würde somit lediglich bei extremen Hochwässern eine Einengung des Aquifers von bis zu 8 % hervorgerufen wer-

den. Dieser führt nur zu einem sehr geringen Aufstau (Anstieg des Grundwasserstandes) an der Anstromseite und einer Depression an der abstromigen Seite des Gebäudes. Nach Bewertung des Gutachters würden sich die Grundwasserdifferenzen gegenüber der Ausgangssituation lediglich im einstelligen Zentimeterbereich bewegen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der hydraulischen Wirkung dieses Eingriffes der betroffene Tiefenabschnitt durch stark sandigen Kies gebildet wird. Die für die hohe Transmissivität des Aquifers relevanten Schotterlagen befinden sich hingegen vorrangig in einer Tiefe unterhalb von ca. 15 m. Diese werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt.

Die Stauwirkung einer solchen Transmissivitätsminderung von deutlich weniger als 10 % ist im vorliegenden Aquifer nach den Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten mit weniger als 5 cm unmittelbar am Bauwerk abzuschätzen. In einer Reichweite von ca. 5 m geht die Wirkung erfahrungsgemäß auf nicht messbare Beträge zurück und wäre damit hinsichtlich einer möglichen Vernässung von Kellerräumen nicht relevant. Wie aus dem Grundwassergleichenplan hervorgeht, wäre bei Hochwasser bei nordöstlicher Fließrichtung ein Aufstau vorrangig an der westlichen Längsseite der geplanten Tiefgarage zu erwarten. Dort ist keine Betroffenheit angrenzender Gebäude gegeben.

Fazit: Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind weniger erheblich.

8.6 Schutzgut Klima und Luft

Die aktuellen kleinklimatischen Wirkungen der Scherrasenflächen und wenigen Bäume und Ziersträucher im Plangebiet sind ohne besondere Bedeutung. Die Vegetationsflächen erfüllen allgemeine siedlungsklimatische Funktionen. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen, bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern, führt zu einer Veränderung der kleinklimatischen Gegebenheiten. Vorgesehen sind Grün- und Freiflächen mit Baumpflanzungen. Es werden Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Des Weiteren ist eine Begrünung der Tiefgaragen und der Gebäude vorgesehen.

Fazit: Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht erheblich.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

8.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Natur-

haushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Neuversiegelung von Böden bedingt den Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die negativen Wirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Bereich der Flächenneuversiegelung für den Boden zwar als erheblich gewertet, mögliche Wechselwirkungen sind aufgrund der beschriebenen Wirkungen und die vorgesehenen Umweltmaßnahmen nicht erheblich.

9 Flächenbilanz

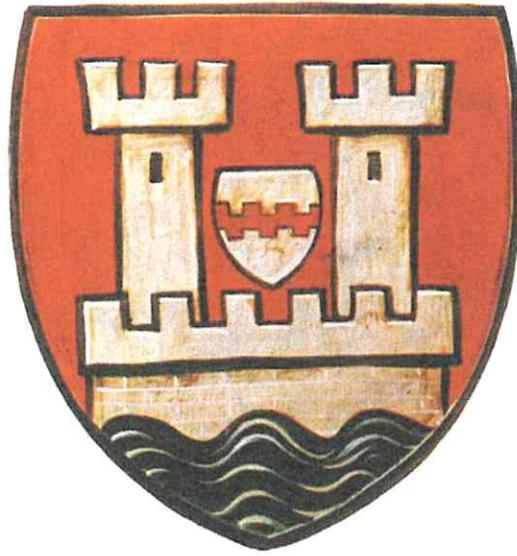
Wohnbauflächen	circa	6 382 m ²	89 %
Öffentliche Verkehrsflächen	circa	810 m ²	11 %
Plangebiet	circa	7 195 m ²	100 %

10 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

STADT NIEDERKASSEL



Bebauungsplan Nr. 153 Rh

Textliche Festsetzungen

Stadt Niederkassel, Ortsteil Rheidt
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 153 Rh
„Thüringische Straße“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

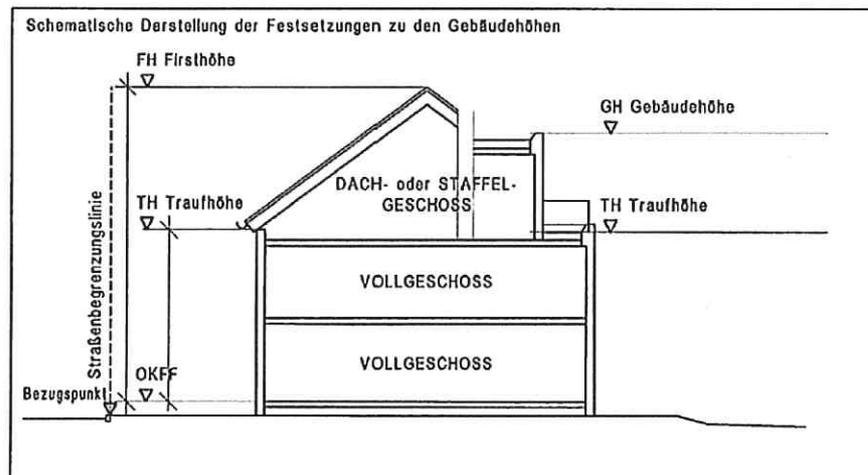
1. Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet (WR)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Maximale Gebäudehöhe und Firsthöhe

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) und festgesetzte Firsthöhe (FH) beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe). Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Sockelhöhe der Abstand zwischen der Oberkante der fertigen Straße und der Oberkante des darüber liegenden Fertigfußbodens ist. Sie muss an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0,0 m und 0,36 m betragen (arithmetischer Mittelwert).



2.2. Dachgeschoss

Die Außenwände eines Dachgeschosses müssen allseits von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um 1,0 m zurücktreten; vom Zurücktreten ausgenommen sind Treppenhäuser.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Terrassen bis zu 2,0 m über die festgesetzten rückwärtigen zum Rheindeich orientierten Baugrenzen treten dürfen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 300 m² für Doppelhaushälften (Doppelhaus 600 m²) und 500 m² für freistehende Einzelhäuser aufweisen müssen.

6. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen (Ga), überdachten Stellplätzen (Cp) und Stellplätzen (St) ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in Tiefgaragen (TG) zulässig ist.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

7.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen und Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet die nicht überbauten Grundstücksflächen und Tiefgaragen (TG), soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Stellplatzanlagen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht auf Tiefgaragen ist in einer Stärke von mindestens 35 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden.

7.2. Pflanzung von Einzelbäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

7.3. Maßnahmenfläche M

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Maßnahmenfläche M vier klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Baumpflanzungen sind auf die Festsetzung von Einzelbäumen nach 6.2 anrechenbar.

Pflanzenauswahlliste
Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mind. 14-16 cm

Stammumfang	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus communis	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus Laevigata	Rotdorn

7.4. Dachflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind im Reinen Wohngebiet die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden und Gebäudeteilen mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit Gebäude mit Flachdächern errichtet werden. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainageschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

Deich – Schutzzone II der Deichschutzverordnung

Zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen des Rheins gilt die Deichschutzverordnung (DSchVO) für den Regierungsbezirk Köln vom 26. Oktober 2001 in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung. Innerhalb der Schutzzone II für den Rheindeich gelten die Verbote und Genehmigungsvorbehalte gemäß § 4 Deichschutzverordnung.

D HINWEISE

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. IS 1298) geändert worden ist.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Für die Hinweise 1 bis 3 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
5. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen.

Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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.

Bodenmaterial, Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. 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 Bodenausbaus sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbauteile vorzulegen.

Deichschutz

Zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen des Rheins gilt die Deichschutzverordnung (DSchVO) für den Regierungsbezirk Köln vom 26. Oktober 2001. Innerhalb der Schutzzonen II und III sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad Genehmigungspflichten für bestimmte Maßnahmen bzw. Ge- und Verbote zu beachten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus dem Schifffahrtsverkehr auf dem nahe gelegenen Rhein vorbelastet.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungs-

dienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Aktenzeichen: 22.5-3-5382044-219/18). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht grundsätzlich die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder mit Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Innerhalb der Deichschutzzone II ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig.

Stadt Niederkassel

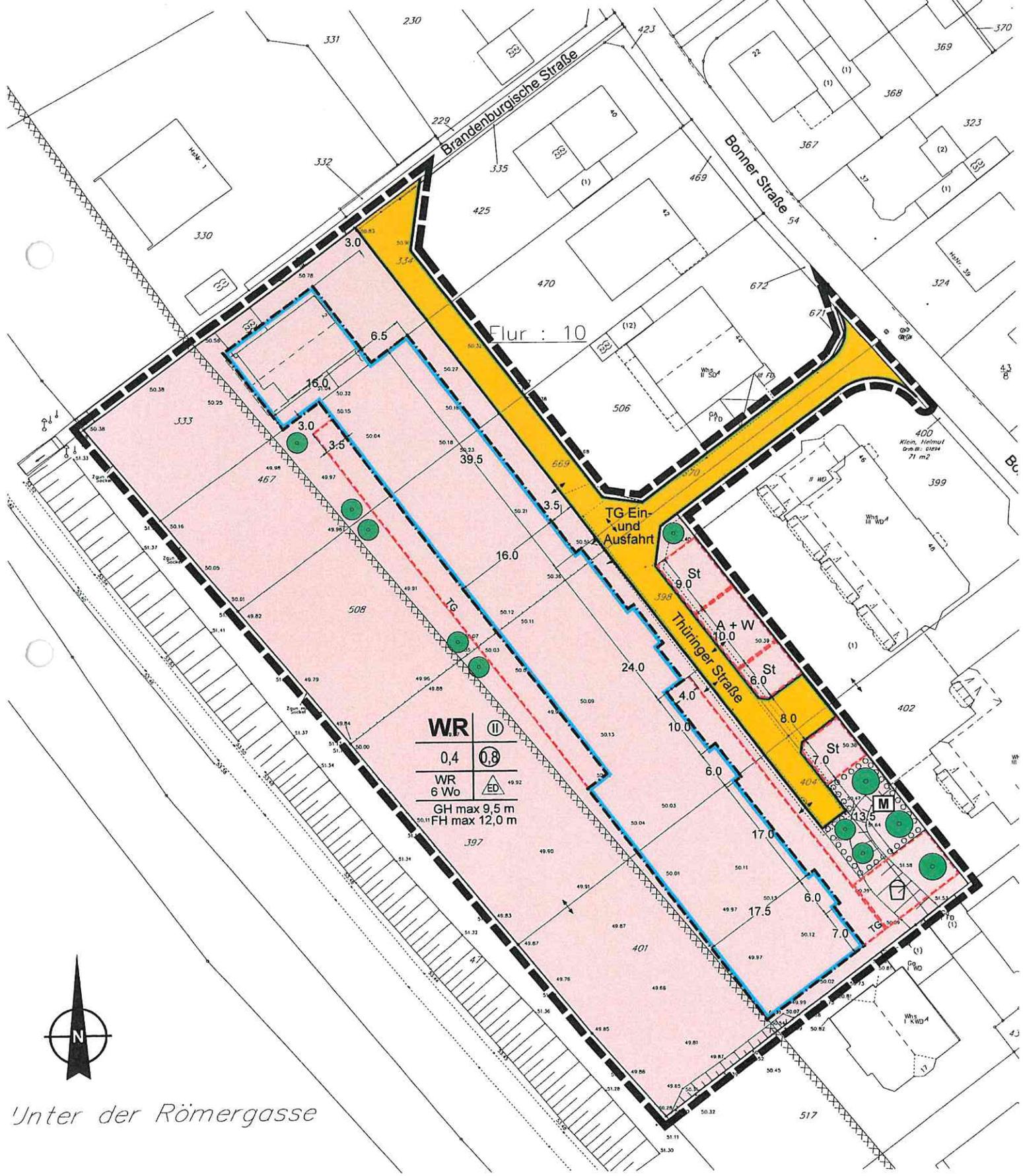
Bebauungsplan 153 Rh

Stadtteil Rheidt

Maßstab 1:500

Blatt 4

Stand vom 14.08.2018



Unter der Römergasse

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 153 Rh STADT NIEDERKASSEL

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

WR Reines Wohngebiet (WR)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH max: maximale Gebäudehöhe

FH max: maximale Firsthöhe

WR
6Wo maximal 6 Wohnungen je Gebäude zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND

STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25 BauGB

 Bäume zum Anpflanzen
Standort zu pflanzender Laubbaum nur zur Information dargestellt (s. TF 7.2 und 7.3)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

M Maßnahmenfläche (s. TF 7.3)

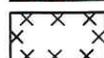
SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

TG Fläche für die Tiefgarage

St Fläche für Stellplätze (ebenerdig)

A + W Fläche für Abfall und Wertstoffe

 Deich- Schutzzone II

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Kleinkinderspielplatz