Stadt Niederkassel

Stadtteil Mondorf

Bebauungsplan Nr. 146M

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO
- -Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- -Anlagen für Verwaltungen
- -Gartenbaubetriebe
- -Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Grünfläche
Zulässig im Bereich der Grünfläche ist die Anlage eines Spielplatzes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Höhen baulicher Anlagen

	eingeschossig	zweigeschossig
Satteldach	TH max. 4,00 m FH max. 8,00 m	TH max. 7,00 m FH max. 11,00 m
Flachdach	FH max. 8,00 m	FH max. 11,00 m

Im allgemeinen Wohngebiet ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in NHN festgesetzt. Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden (z.B. Kellerschächte) und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,3 m über dem geplanten Gelände liegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. bis 2,00 m und durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in WA-Gebiet sind begehbare Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder Gartenhäuser etc. zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 15m² und einen umbauten Raum von max. 40m³ nicht überschreiten.

Abweichend von Satz 3.2 sind oberirdische begehbare und überdachte Nebenanlagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand unzulässig.

3.2 Stellplätze, Carports, Garagen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

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

4.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 30° und 45° Dachneigung bzw. bei Staffelgeschossen auch als Flachdächer zulässig.

4.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, Dachgauben, Zwerchhäusern, Dacheinschnitte etc. darf 60% der Traufläge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachübervorstand gemessen, nicht überschreiten. Firste der vorgenannten Dachaufbauten sind lediglich bis zu einer Höhe von einem Meter unterhalb der tatsächlich ausgeführten Firsthöhe zulässig.

4.4 Vorgärten

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den Vorgartenbereichen sind darüber hinaus offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5. Versorgungsleitungen
(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Zum Zwecke der Erschließung und Bebauung der Grundstücke notwendige Rodungsarbeiten sind rechtzeitig außerhalb der Brutsaison durchzuführen.

6.2 Auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (bestehender Grünstreifen entlang der L269) ist der vorhandene Bewuchs zu pflegen und bei Rodungen durch Ersatzpflanzung gleicher Art zu ersetzen. Diese sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

6.3 Je 400m² unbebauter Fläche im WA-Gebiet und auf der öffentlichen Grünfläche, Spielplatz, ist ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum der Qualität 18/20, 3xv zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Im Bereich der Stellplatzanlage ist je 5 Stellplätze ein Pflanzbeet vorzusehen und mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen. (Qualität 18/20, 3xv.).

B Hinweise

1. Archäologische Funde
Werden bei Bodenbewegungen 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) 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.

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.

3. Bodenschutz und Altlasten
Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen. Das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt) bei Baumaßnahmen ist verboten.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlicher Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

4. Wasserrechtliche Erlaubnis
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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

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

5. Tierschutz
Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

6. Fachgutachten
Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Artenschutzrechtliche Prüfung

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 — Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I / II usw. — Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- •58,25 — Höhenlage über NN z.B. 58,75 m
- 100 — Höhenlinien über NN z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßeneinkasten
- Straßenlaterne

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW)

Rechtsgrundlagen:
-Baugesetzbuch-(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVOin der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW.S. 294)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)
Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- x.OD. — Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
- Lärmschutzone, z.B. "B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung oberirdisch / unterirdisch
- W — Fernwasserleitung
- A — Hauptabwasserleitung
- EF/EK — E.-Freileitung/E.-Kabel
- G — Ferngasleitung
- Ö — Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche (nachrichtlich)
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal
- E — Erhaltungsbereich
- D — Denkmalschutzbereich
- D — Einzeldenkmal
- SAN — Sanierungsgebiet
- E — Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude/baul.Anlagen

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. Gemeinde bei schmalen Flächen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers: Aufschüttung / Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze/Garagen
- St/GSt — Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/GGa — Garagen/Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen o. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F — Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall (A)
- Ablagerung
- (R) Regenwasserversickerung

- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SO Markt — Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenend – hilfsgebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet, z.B.
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B.
- GR — Grundfläche, z.B. GR 100 m²
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse
- II-IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Geschosse
- (III) — Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z.B. 3 Geschosse
- 0,4 — Geschoßflächenzahl/GRZ, z.B. 0.4
- 0,8 — Geschoßflächenzahl/GFZ, z.B. 0.8
- 3,0 — Baumassenzahl/BMZ, z.B. 3.0
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise, z.B. halboffen

Nutzungsschema:

Art der Nutzung (z.B. WA)	Zahl der Vollgeschosse (z.B. II)
GRZ	GFZ
Bauweise (z.B. o)	Dachform/Dachneigung (z.B. SD/30° - 45°)

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- empfohlene Grundstücksaufteilung
- P — empfohlene Parkstreifen, -buchten
- M — Mülltonnenstandplatz
- Grenze unterschiedlicher Pflanzung
- x x x — Grenze unterschiedlicher Firsthöhen (FH) bzw. Geschossigkeit (z.B. III)
- FH — Firsthöhe
- GH — Gebäudehöhen
- (A) — Fläche für Abfallbehälter am Tag der Abholung
- V — Verkehrsgrün
- Anbauverbotszone

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

Entwurf und Anfertigung

B.-Plan 146M

Maßstab 1: 500

Gemarkung: Mondorf
Flur(en): 6

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom Juli 2018

Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing. Hajo Löhring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffent. bestellte Vermessungsingenieure
Weierbergweg 3 · 51143 Köln
Ruf 02203/98763-0 · Fax 98764-66
E-Mail: info@vermessung-rls.de
www.vermessung-rls.de

Ausgefertigt:
Köln-Zündorf, den 16.08.2018

(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom Juli 2018 überein.

Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing. Hajo Löhring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffent. bestellte Vermessungsingenieure
Weierbergweg 3 · 51143 Köln
Ruf 02203/98763-0 · Fax 98764-66
E-Mail: info@vermessung-rls.de
www.vermessung-rls.de

Köln-Zündorf, den 29.05.2018

(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dipl.-Ing. Reiner Ruhmhardt
Dipl.-Ing. Hajo Löhring
Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag
Öffent. bestellte Vermessungsingenieure
Weierbergweg 3 · 51143 Köln
Ruf 02203/98763-0 · Fax 98764-66
E-Mail: info@vermessung-rls.de
www.vermessung-rls.de

Köln-Zündorf, den 16.08.2018

(Siegel)

Der Rat/zuständige Fachausschuß hat am beschlossen, diesen Plan aufzustellen.

Niederkassel, den

Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den

(Siegel) Bürgermeister

Niederkassel, den

(Siegel) Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates/zuständigen Fachausschusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den

(Siegel) Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates/zuständigen Fachausschusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Niederkassel, den

(Siegel) Bürgermeister

Änderung aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates/zuständigen Fachausschusses vom

(Siegel) Bürgermeister

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates/zuständigen Fachausschusses vom den

(Siegel) Bürgermeister

Dieser Plan wurde vom Rat am als Satzung beschlossen.

(Siegel) Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung durch die Bezirksregierung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird ist am erfolgt.

(Siegel) Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt mit Verfügung vom Az:

Köln, den
Bezirksregierung
Im Auftrag:

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Niederkassel, den

(Siegel) Bürgermeister