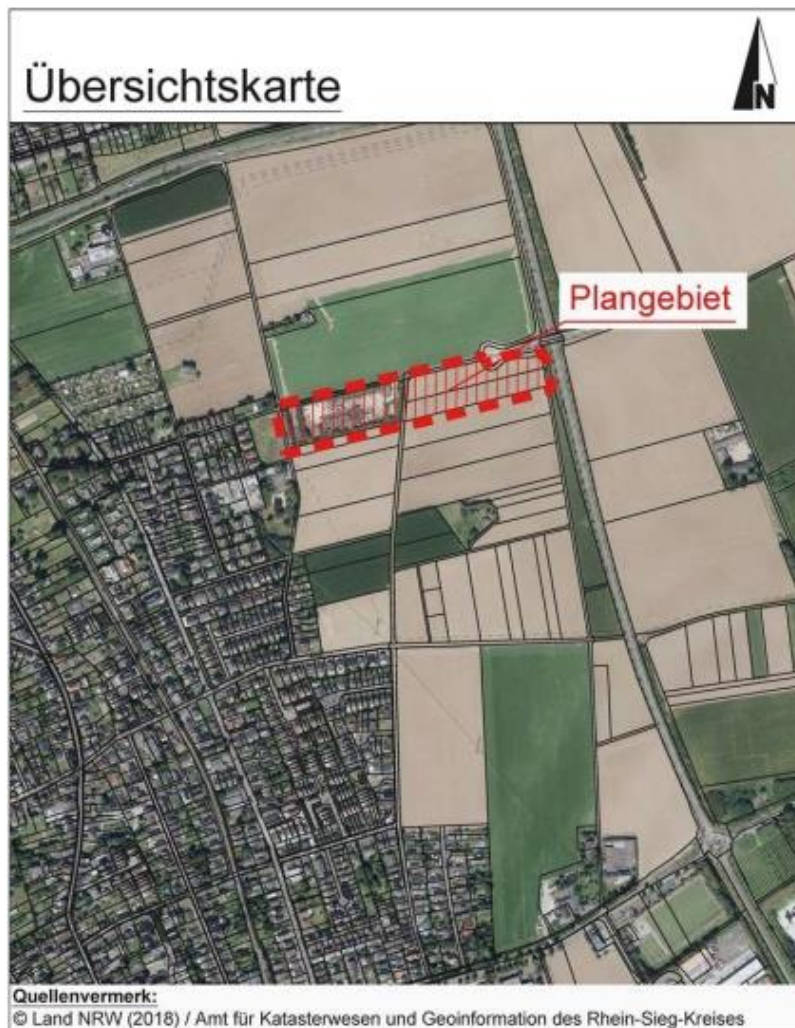




# STADT NIEDERKASSEL

## Bebauungsplan 155 N

Textfestsetzungen  
(Blatt B1 – B8)



Stand: 07.03.2019



## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eingeschränktes Gewerbegebiet" [GE] nach § 8 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

#### 1.1 Emissionskontingente

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Teilgebiete GEe1, GEe2 und GEe3 nach dem Emissionsverhalten gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 für die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente  $L_{EK}$

Flächen Nr.	Teilgebietsfläche in m <sup>2</sup>	Bezeichnung Bebauungsplan	Emissionskontingente		Gesamtschalleistungspegel der Teilflächen	
			$L_{EK}$ in dB(A)		$L_{WA}$ in dB(A)	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
Teilfläche 1	5.145	GEe1	60	47	97,1	84,1
Teilfläche 2	4.580	GEe2	63	50	99,6	86,6
Teilfläche 3	4.765	GEe3	67	54	103,8	90,8

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006, welche bei der Stadtverwaltung Niederkassel, Fachbereich Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt während der üblichen Dienststunden eingesehen werden kann.

Für die Immissionsbereiche dürfen nach DIN 45691 auf der Basis der o.g. Emissionskontingente  $L_{EK}$  folgende, in der Tabelle B dargestellten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  tags und nachts berücksichtigt werden.

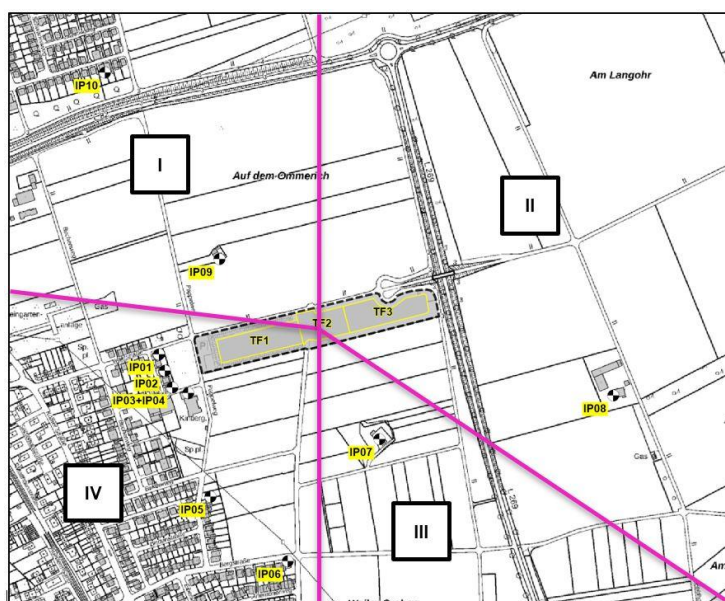


Tabelle B:  
Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
I	6	4
II	12	11
III	5	3
IV	---	---

Referenzpunkt:  
X: 36 214 / Y: 56 318 (UTM 32)



## 1.2 Einschränkungen der zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in den einzelnen Teilflächen nur Anlagen der folgenden Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW zulässig:

Teilflächen	Zul. Abstandsklassen
GEE1	VII
GEE2	VI - VII
GEE3	V - VII

Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauNVO in den einzelnen Teilflächen Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

## 1.3 Selbständige Einzelhandels- und Handelsbetriebe

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „*Gewerbebetriebe aller Art*“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Plangebiet dahingehend eingeschränkt, dass die Errichtung von selbstständigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben ausgeschlossen wird.

Einzelhandel im Plangebiet ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, verarbeitet oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen (ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw.), jedoch höchstens 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, festgesetzt.

## 1.4 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke

Die in § 8 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Tankstellen*) und Nr. 4 (*Anlagen für sportliche Zwecke*) genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## 1.5 Betriebswohnungen

Im gesamten Plangebiet sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO *für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.6 Sonstige Ausnahmen

Für das gesamte Plangebiet werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*) und Nr. 3 (*Vergnügungsstätten*) genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).



## 1.7 Störfallbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 1 Abs. 1 der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, im gesamten Plangebiet unzulässig.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### 2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO und als Geschossflächenzahl [GFZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie § 20 BauNVO für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

<b>Teilflächen</b>	<b>Maximale GRZ</b>	<b>maximale GFZ</b>
GEE1	0,6	1,2
GEE2	0,6	1,2
GEE3	0,6	---

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen der Teilflächen GEE1 bis GEE3 um 0,1 bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

### 2.2 Oberkante baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO für das Plangebiet mit 11 m festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude; oberer Bezugspunkt für die OK ist die obere Dachbegrenzungslinie.

## **3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)**

### 3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

### 3.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



#### **4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### 4.1 Maßnahmen zum Erhalt innerhalb des Plangebietes

Die parallel zum Pappelweg verlaufende Lindenreihe auf dem westlich gelegenen Parkplatz ist auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

##### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes

###### **Maßnahmenfläche M1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der mit „M1“ gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind durch die in der Gehölzliste beschriebenen Baum- und Straucharten zu ersetzen. Hierbei sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen zu Grenzabständen gem. § 41 - 43 NachbG NRW zu berücksichtigen.

Die bereits vorhandene Sickermulde und der Zaun sind auf Dauer zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen von Bewuchs sowie Durchwurzelung freizuhalten.

##### 4.3 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 7.839 ÖWE (LANUV-Bewertungsverfahren) wird über eine bereits umgesetzte Maßnahme aus einem betrieblichen Ökokonto kompensiert.

#### **5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

##### 5.1 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes

###### **Maßnahmenfläche M2** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit „M2“ gekennzeichneten Fläche sind für eine Bepflanzung heimische, standortgerechte Sträucher der Gehölzliste zu verwenden. Angepasst an die örtlichen Gegebenheiten sind je 500 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 200 Gehölze anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Hierbei sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen zu Grenzabständen gem. § 41 - 43 NachbG NRW zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das anfallende Niederschlagswasser ist entlang der dem Betriebsgelände zugewandten Seite der Maßnahmenfläche die Anlage einer bis zu zwei Meter breiten Sickermulde zulässig. Diese ist durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer von Bewuchs und Durchwurzelung freizuhalten.

Im verbleibenden Bereich der Maßnahmenfläche sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Pflanzmaßnahmen die Errichtung eines begrünten Sichtschutzwalles und eines Zaunes zulässig.



## 5.2 Gehölzliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

<b>standortgerechte und weitgehend bodenständige Laubgehölze</b>	
<b>Baumarten</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Malus sylvestris	Holzapfel
<b>Straucharten</b>	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Pflanzenqualität (mind.) - Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150 cm Höhe - Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe, min. drei Triebe	
Bei Gehölzplantungen sind ggf. straßenverkehrliche Belange (z.B. Sichtweiten und Mindestabstände), nachbarrechtliche Bestimmungen, die Gegebenheiten des tatsächlichen Standortes sowie die angegebene Mindestqualität zu berücksichtigen.	

## 6. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die zeichnerisch dargestellten Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB werden den Bauflächen anhand der zu erwartenden Eingriffe zu 100% zugeordnet.



## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 89 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

#### 1.1 Allgemein

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, sind nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 1 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern oder farblich oder mit einer anderen Art der Fassadengestaltung (z.B. Materialwechsel) voneinander abzusetzen.

Gebäudevor- oder -rücksprünge oder farbliche bzw. andersgeartete Fassadengestaltungen müssen eine Länge von mindestens 3 m aufweisen.

Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

#### 1.3 Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die im jeweiligen Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt.

Durch die Beleuchtung der Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der L 269 nicht geblendet werden.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

#### 1.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Garagen-Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen sind ebenfalls als begrünte Dächer zu gestalten.

### 2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.



### **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ohne Festsetzungscharakter**

#### **1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.1 Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden (Brut-) Vögel und Amphibien hat die Baufeldräumung einschließlich der Entfernung des vorhandenen Wasserauffangbeckens ausschließlich in der Zeit von September bis Februar zu erfolgen.

1.2 Für die Rodung von Gehölzflächen sind die zeitlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

Kann die Beschränkung der Fäll- und Rodungszeit bzw. die Bauzeitenbeschränkung begründet nicht eingehalten werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen und ggf. eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

1.3 Die zukünftige Außenbeleuchtung ist mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einem geringen Anteil an ultraviolettem und blauem Licht auszustatten, damit eine Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Fauna vermieden bzw. gemindert wird.

#### **2. 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.

#### **3. ERNEUERBARE ENERGIEN**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.006 - 1.021 kWh/mZ/a. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke - unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche - zur energetischen Versorgung des Gewerbestandes in die Prüfung mit einzubeziehen.





#### **4. KAMPFMITTELÜBERPRÜFUNG**

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Fläche innerhalb des Plangebiet auf Kampfmittel zu überprüfen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

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

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