

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNG:**

Dieser Plan wurde auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Niederkassel vom 12.12.2017 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am 13.12.2017 ersichtlich bekannt gemacht.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN:**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde auf Grund des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel vom \_\_\_\_\_ durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**OFFENLAGEBESCHLUSS:**

Dieser Plan wurde durch den Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:**

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 (2) BauGB zu Beteiligten wurden am \_\_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**BEHÖRDENBETEILIGUNG:**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**PLANBESCHLUSS:**

Dieser Plan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Niederkassel am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG:**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Plan in Kraft getreten.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

**WA Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- TH=6.50m maximal zulässige Traufhöhe
- FH=8.50m maximal zulässige Firsthöhe

**Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

**Baugrenze**

**Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- St Fläche für Stellplätze
- Ga Fläche für Garagen und Carports

**Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

**M Fläche für Müllbehälter am Abfuhrtag**

**Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

**GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche**

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler und sonstige Planzeichen § 9 (5), (6) und (7) BauGB**

- 52.05 Höhe in mü. NHN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

- 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.
- 1.2 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 und
  - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die maximal zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH).
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage ist durch die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als absolute Höhen in m über NHN gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

- 2.3 Die Traufhöhe ist in der gedachten Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der harten Bedachung zu ermitteln. Die Firsthöhe bezieht sich auf den obersten Abschluss des Daches. Technische Anlagen (Abflussschächte, Antennenanlagen) und Schornsteine bleiben bei der Höhenermittlung unberücksichtigt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Baugrenzen dürfen durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

**4. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist im Plangebiet mit 400 m² bei freistehender Bebauung und mit 250 m² bei einseitigem Grenzabbau festgesetzt.

**5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr.4 BauGB**

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), oberirdische Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Flächen zulässig. An Stelle von Garagen sind auch Carports und Stellplätze zulässig.
- 5.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind begehbare Nebenanlagen z.B. Gartenhäuser oder Geräteschuppen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 6,00 m² zulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Es wird festgesetzt, dass bei einseitigem Grenzabbau maximal eine Wohneinheit und bei freistehender Bebauung maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

**7. Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Im gesamten Planbereich sind Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) ausschließlich unterirdisch zulässig.

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

- 8.1 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht darf 0,10 m nicht unterschreiten.
- 8.2 Zur Erschließung und Bebauung der Grundstücke notwendig zu beseitigende Bäume und Gebüsche sind rechtzeitig außerhalb der Brutsaison zu roden oder auf den Stock zusetzen.

**9. Geh- Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Für die im Plan festgesetzte Fläche sind
 

- ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie
- ein Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Betreiber des Kanals und der Versorgungsnetze

 zu begründen.

**10. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Je 250 m² unbebauter Fläche ist ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum der Qualität 18/20, 3xv, auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**II Wasserrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG**

Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 51a (2) Landeswassergesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist.

Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis.

**III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 89 (1) BauONW**

**1 Dachgestaltung**

- 1.1 Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 30° und 42° auszuführen.

- 1.2 Es wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung – und Neigung der aneinander angebauten Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen ist.

**2 Einfriedungen**

- 2.1 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

- 2.2 Die Einfriedung der Einzelhäuser im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand ist abweichend von Punkt III 2. 1 bis zu einer Höhe von 2,00 m als Maschendrahtzaun und als Stabgitter-Zaun jeweils in Verbindung mit einer vorgepflanzten Hecke aus standortgerechten heimischen Arten zulässig.

- 2.3 Zwischen Doppelhaushälften ist entlang der angebauten Grundstücksgrenze ein an das Hauptgebäude angebaute fester Sichtschutz mit einer Gesamtlänge von 4,0 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m gemessen an dem tiefstliegenden Punkt im Bereich der Terrasse zulässig.

- 2.4 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren.

**3 Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten**

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

**4 Vorgärten**

Der Bereich zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist als Vorgarten anzulegen. Dabei sind die nicht versiegelten Flächen zu begrünen, mit Gehölzen und Stauden zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

**Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Niederkassel als Unter Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Die zu überbauenden Flächen im Plangebiet sind vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen.

Weiterhin sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Niederkassel, Fachbereich 3 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

3. Baufeldräumungen, insbesondere Abschneiden der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.

4. Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz 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 schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein -Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

5. 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.

6. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

8. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorübergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

9. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist lediglich zur Information dargestellt und nicht verbindlich.

10. Energieeffizienz, Klimaschutz und der Einsatz erneuerbarer Energien sollen beim Bau der Gebäude besonders berücksichtigt werden.

**KATASTERVERMERK UND PLANENTWURF**

Die Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster wurde der automatisierten Liegenschaftskarte ALK nach dem Stand vom 12.01.2018 entnommen.

Für die städtebauliche Planung nach dem Stand vom 27.08.2019 und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:

Bonn, den \_\_\_\_\_

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

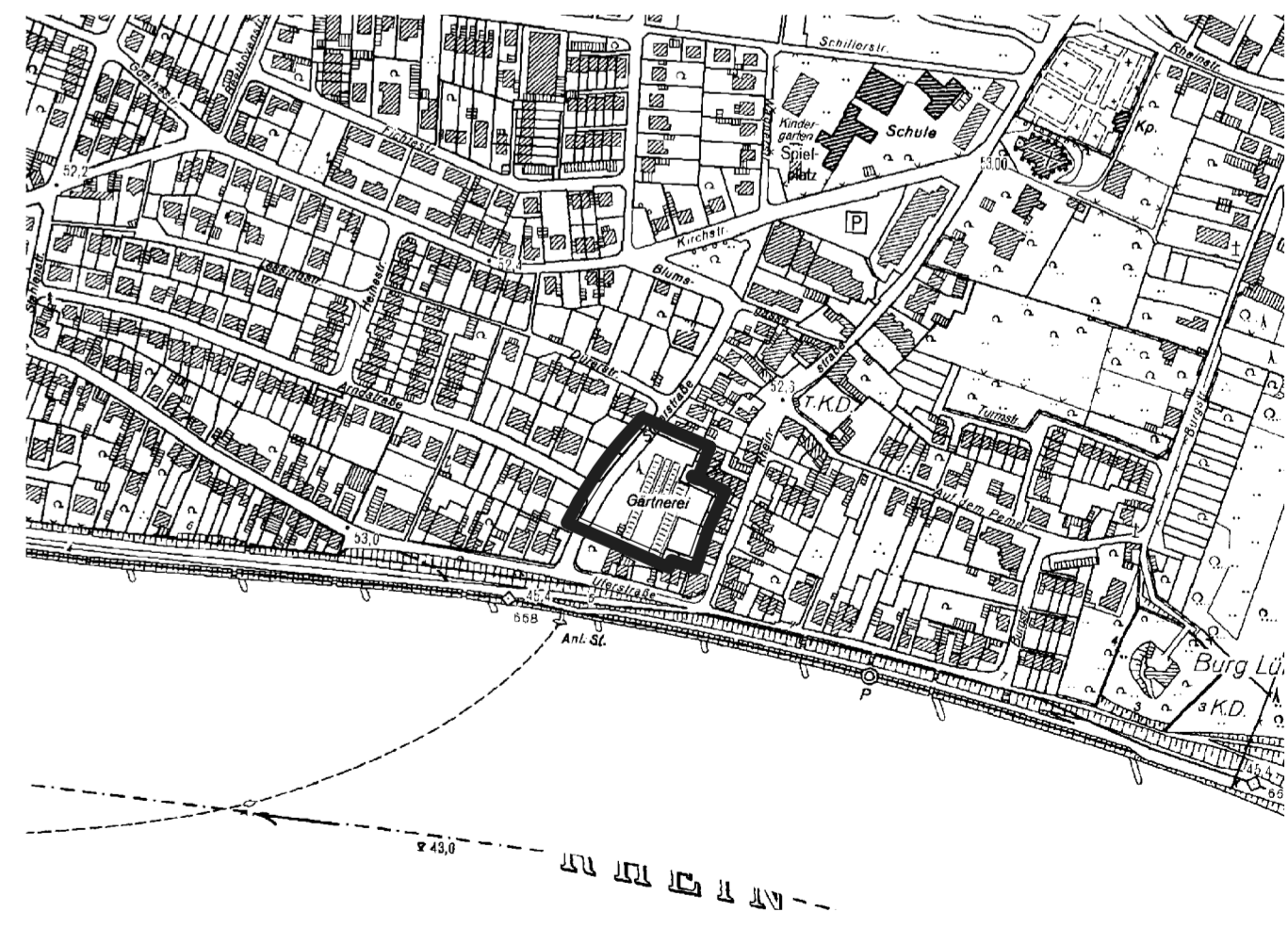
# Stadt Niederkassel

## Bebauungsplan 3L Kirchstraße/ Uferstraße

### 8. Änderung "Stifterstraße"

#### Stadtteil Lülsdorf

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

## STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10  
Stand: Satzung, März 2020