Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand __.__.____) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL)
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL)
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom

Planungsbüro
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn

erarbeitet

Bonn, den __.__.____

(STEMPEL)

im Auftrag der Stadt Niederkassel,
Fachbereich 8, Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt

Niederkassel __.__.____

Der Bürgermeister
im Auftrag (SIEGEL)
(Fachbereichsleiter)

AUFSTELLUNG:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Niederkassel vom __.__.____ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Niederkassel, den ___.___.____

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ durchgeführt. Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom __.__.____ durchgeführt.

Niederkassel, den ___.___.____

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS:

Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter 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 Beteiligenden 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 Gemeinde Alfter am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Niederkassel, den ___.___.____

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Niederkassel, den ___.___.____

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Niederkassel, den ___.___.____

Bürgermeister

0 10 20 30 40 50 55m

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
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. Dezember 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 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl I S. 440).
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 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den separaten textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art Der Baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,25 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschossflächenzahl
- II H8,00 — Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudeöhe über OK_{VF} als Höchstgrenze
- OK_{VF} 57,80 — Höhe des Erdgeschossfußbodens in mü.NHN + 0,00 bis + 0,20 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze/ überbaubare Grundstücksfläche
- E — ausschließlich Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Gh — ausschließlich Gartenhofhäuser zulässig
- vorgeschriebene Firstrichtung

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

- Ga — Garage / Carports
- St — Stellplätze
- Tg — Tiefgarage

Flächen Für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- ▼▲ — Ein- und Ausfahrt Tiegfarage

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

- R — Fläche für Regenwasserversickerung
- M — Fläche für Müllbechälter am Abfuhrtag

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Parkanlage
- Spielplatz
- PG — private Grünfläche / Garten

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

- M — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Geh- Fahr und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 'A' — 'A' — Auf einer Breite von 3,00 m zwischen den Punkten ´A´ zu begründendes Gehrecht und Fahrrecht für den nicht- motorisierten Verkehr zu Gunsten der Allgemeinheit

Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Anpflanzung von Bäumen

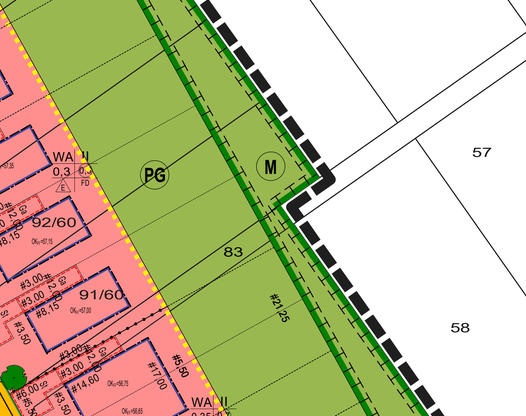
Nachrichtliche Übernahmen Und Sonstige Planzeichen § 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GD — Geneigtes Dach
- FD — Flachdach
- 90° Winkel
- vorgeschlagenene Grundstücksgrenze
- IIIA — Trinkwasserschutzzone
- Abgrenzung des Bereichs für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan 158 Rh "Obstgarten"

Stadtteil Rheidt



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10

Stand: Öffentliche Auslegung, August 2020