

Textliche Festsetzungen

Stadt Niederkassel Der Bürgermeister

Entwurf

**vorhabenbezogener Bebauungsplan 160 M
Stadtteil Mondorf, Oberdorfstraße**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 160 M Stadtteil Mondorf, Oberdorfstraße

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der Nutzung**

Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Punkte 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) und alle Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. **Maß der Baulichen Nutzung**

Ausnahmsweise darf die GRZ durch bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, z. B. Tiefgaragen mit extensiver Begrünung bis maximal 0,20 überschritten werden (§ 19(4)), Satz 2 Bau NVO).

3. **überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Für Balkone und Terrassen können die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen bis zu 1,50 m überschritten werden.
- (2) Für die Planung eines Staffelgeschosses ist der Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss von mindestens 1,00 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzüge.

4. **Gebäudehöhen**

- (1) Die festgesetzten Attikahöhen beziehen sich auf NHN in der Plandarstellung.
- (2) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 1,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.
- (3) Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht kleiner sein als 0,10 m, jedoch maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt der Erschließungsstraße „Oberdorfstraße“ liegen.

5. **Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung gesondert festgesetzten, mit „GA“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten – zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

7. **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB**

7.1 **Begrünung von Tiefgaragen**

Decken von Tiefgaragen (TGa) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, gärtnerisch herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 20 cm inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden. In Randbereichen der TGA – Decke zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit Hecken und den Pflanzgeboten ist ein höherer Substrataufbau von mindestens 60 cm erforderlich (siehe Skizze). Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind davon ausgenommen.

7.2 Artenliste und Beschreibung Bepflanzungen einschließlich Strauchhecke auf privaten Grünflächen bzw. Pflanzgeböten

Die Strauchhecken sind auf den Pflanzgeböten gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen. Es handelt sich hier um Flächen an den Grundstücksgrenzen. Da die Pflanzstreifen relativ schmal sind, teilweise unmittelbar an relativ kleine Bereiche angrenzen und diese teilweise verschatten, wurden überwiegend Gehölzarten gewählt, die nur eine mittlere Höhe erreichen und nicht sehr starkwüchsig sind. Auch der optische Effekt wurde im Grenzbereich der Privatgärten berücksichtigt.

An der östlichen Grundstücksgrenze sind in Verbindung mit der Heckenstruktur vereinzelt Bäume zu pflanzen.

1. Bäume:

Mittelhohe Bäume (vereinzelt jedoch untergeordnet):

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Silberweide)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)

2. Sträucher (auf der TGA)

(mindestens 40 cm Substrataufbau):

Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Hanfweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)

3. Schnitthecken für die Bereiche der Pflanzgeböte in Breiten von 1,50 bis 2,00 m in mittleren Höhen:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4. Wandbegrünungen, geeignete Pflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)

7.3 Nach Pflanzung ist eine dauerhafte Pflege einschließlich Bewässerung unter Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten zu gewährleisten.

7.4 Pflanzgebot, keine Schottergärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze in Anspruch genommen werden, durch Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Kräutern oder Wiese/Rasen als Vegetationsflächen (wasserdurchlässig) zu gestalten und dauerhaft so zu unterhalten. Stein- bzw. Schottergärten sind unzulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NW

(1) Für die in der Planzeichnung mit FD=Flachdach festgesetzten Bereiche ist nur das Flachdach von 0 – 5° zulässig.

Flachdächer über den Staffelgeschossen sind nur als begrüntes Flachdach (extensiv) zulässig.

Extensive Dachbegrünung: Bei allen Gebäuden sind Flachdächer über dem Staffelgeschoss mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Gräsern und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 12 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

(2) Die Gebäudehöhe für das Flachdach wird im Plan mit AH - Attikahöhe festgesetzt.

9. Gestalterische Festsetzungen (Fassaden, Fenster, Balkone und Terrassen, Dächer und Hofbefestigung)

9.1 Fassadengestaltung

gemäß den Visualisierungen als Putzstruktur, helle Tönung als Scheibenputz oder Filzputz, weiß gestrichen einschließlich einem Sockel.

Teilflächen der Fassaden werden mit einem Klinkerriemchen verkleidet. Farbe: Grauton, mit Trasszement verputzt.

Staffelgeschoss: Vollflächig im Grauton geputzt, Scheiben- oder Filzputz.

Sichtbetonteile für Balkone, Stützen, Brüstungen usw. werden in Anpassung an die Fassade beschichtet. Untersichten von Balkonen und Kragplatten werden weiß gestrichen.

9.2 Fenster- und Türanlagen

Kunststofffensterprofile, außen RAL 7016 einschließlich Alu – Außenfensterbank. Haustüre in thermisch getrennten Alu – Profilen, RAL 7016.

9.3 Balkon- und Terrassenbelag

Plattenbelag 40/60 cm, lose verlegt auf Stelzlager oder Mörtelsäckchen. Alternative: WPC – Belag auf UK im Grauton.

9.4 Balkon- und Terrassengeländer

Feuerverzinkte, pulverbeschichtete Stahlprofile mit Obergurt (Edelstahlprofil) und Glasfüllung (Klarglas).

9.5 Dach

Fallrohre, Sammelkasten und Mauerabdeckungen in Titanzink, teilweise vorbewittert. Dachabschlüsse und alternativ Mauerabdeckungen als Aluprofil, RAL 7016.

Flachdächer über Staffelgeschoss: extensiv begrünt und teilweise im 2. und 3. OG bekiest bzw. als Terrassen hergestellt.

9.6 Hofbefestigung und Stellplätze im Innenhof

Verbundsteinpflaster, anthrazit auf Unterbau / TGA – Decke einschließlich Randeinfassungen (anthrazit) und Spritzschutz zu den Gebäuden. Spritzschutz mit Basaltsteinfüllung.

9.7 Einfriedung

Stabgitterzaun in Verbindung mit Bepflanzung, H = 1,25 m in Anthrazit.

Massive Grenzmauer zu den Flurstücken 164 und 226 im Bereich der Tiefgaragenrampe, maximal 2,00 m hoch einschließlich einer Abdeckung. Material: Mauerwerk und Putz oder Verblender wie Hausfassaden.

10. **Hinweise**

(1) Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Internetseite [Merkblatt für Baugründeingriffe](#).

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub und Durchführung von Erd-/Bauarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstliegende Polizeidienststelle zu verständigen.

Weitere Informationen finden Sie auf der [Internetseite](#).

(2) Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Da in der Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Unterer 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 ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

(3) Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

(4) Erneuerbare Energien

Das Plangebiet ist für die Nutzung von Geothermie zur Wärmeversorgung geeignet. Die Karte des geologischen Dienstes NRW über die oberflächennahe Geothermie für das Land Nordrhein-Westfalen (www.geoportal.nrw) zeigt für das Plangebiet eine mittlere geothermische Ergiebigkeit für Erdwärmekollektoren sowie für Erdwärmesonden. Bei einer beabsichtigten Nutzung von Erdwärme ist die Ergiebigkeit im Einzelnen auf den jeweiligen Grundstücken durch entsprechende (Probe-) Bohrungen zu untersuchen.

Durch die Planung sind ansonsten keine Auswirkungen auf die Belange der Erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz zu erwarten.

(5) Bodenschutz

Einhaltung, Vorschriften und DIN-Normen:

Alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“) sind einzuhalten.

Schutz und Lagerung des Oberbodens

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

(6) Abfallwirtschaft

Der Einbau von RCL ist nur nach vorheriger, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

(7) Anpassung an den Klimawandel

Verweis auf Wirtschaftlichkeit mit Internetzugang – www.rhein-sieg-solar.de

- Nutzung erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom
- Hinweis zum Flächenpotential zur Solarthermie im Plangebiet
- Optimierung durch Ausrichtung von Dächern einschließlich deren Neigung

Lohmar, 21.04.2021

Heinz Hennes – Architekt - Stadtplaner