

STADT NIEDERKASSEL

Stadtteil Lülsdorf

3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111L

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 05. August 2021

Vorhabenträgerin:

KRE ProjektEntwicklung GmbH & Co. KG
Luitpoldstraße 53
96052 Bamberg

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase (Stadtplaner AKNW); Mara Frohn (M. Sc. Raumplanung)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und § 12 BauGB)

1.1 Im Vorhabenbezogenen Baugebiet (VG) Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Einzelhandelsbetrieb, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 960 qm,
- b) Anlieferungszone, Lagerflächen und sonstige Außenverkaufsflächen, die in die o. g. Verkaufsflächen einzurechnen sind und
- c) Stellplätze mit deren Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Gemäß 19 Abs. 4 der BauNVO darf die im VG festgesetzte GRZ von 0,6 ausschließlich durch Stellplatzflächen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) gilt bei geneigten Dächern die Oberkante Firststein und bei Flachdächern die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.3 Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

4. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, extensiv

zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht, auszubilden.

II. Hinweise

1. Artenschutz

- 1.1 Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03 bis 30.09] zu beachten. Sollte diese Beschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung von den Verboten des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises einzuholen.

2. Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gemäß § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt.

3. Abfallstoffe

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten: https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau-_und_Abbruchabfaelle.php.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender 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.