



**STADT NIEDERKASSEL**  
**STADTTEIL RANZEL**  
Bebauungsplan Nr. 22 Ra 3. (vereinfachte) Änderung

**I Begründung**

Gem. § 9 (8) BauGB

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Änderungsbereiches wird begrenzt durch die Wachtelstraße im Norden, die verlängerte Ommerichstraße im Osten, die Grenzen zu den Parzellen 1532, 1537 und 1539 im Süden sowie der Altenberger Straße im Westen. Ferner ist die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch festgelegt.

**2. Veranlassung**

Der Bebauungsplan Nr. 22 Ra ist seit dem 05.06.1979 rechtskräftig. Der Beschluss zur Durchführung der vereinfachten Änderung, gem. § 13 BauGB, erfolgte durch den Rat der Stadt Niederkassel am 28.06.2005

Im Zuge der Realisierung sind Verbesserungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung aufgetreten, die Änderungen im Plan wie in den textlichen Festsetzungen erforderlich machen

**3. Inhalt der 3. Änderung**

1. Wegfall der Beschränkung der Drempelhöhe
2. Maximale Zweigeschossigkeit
3. Festlegung einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über FFB EG

**4. Planungsziel**

Das Planungsziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches. Die im Bebauungsplan festgelegten Geschosshöhen orientieren sich an der vorhandenen Bauweise mit geneigten Dächern, die als ortstypisch anzusehen sind und deshalb auch im Änderungsbereich fortgeführt werden sollen.

Um eine Vielzahl unterschiedlicher Haustypen ausführen zu können, soll auf die Festlegung „eingeschossig“ und die Beschränkung der Drempelhöhe auf 1,00 m für den südlichen Teil der Wachtelstraße verzichtet und stattdessen die Firsthöhe mit maximal 9,00 m über Straßenniveau bestimmt werden.

Hierdurch wird das bestehende Konzept weitergeführt und für das gesamte Quartier eine flexiblere Gestaltungsvielfalt ermöglicht.

## II Geänderte

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 (1) 1. BauGB

#### 1. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9(1) 1 und (3) BauGB

##### 1.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach der vorhandenen umliegenden Bebauung. Der Bebauungsplan sieht eine maximale zweigeschossige Bebauung vor.

##### 1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4. BauNVO

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ra darf die Firsthöhe der Gebäude 9,00 Meter, gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden, nicht überschreiten.

Drempelhöhe entfällt.

Niederkassel, den

01. Juni 05

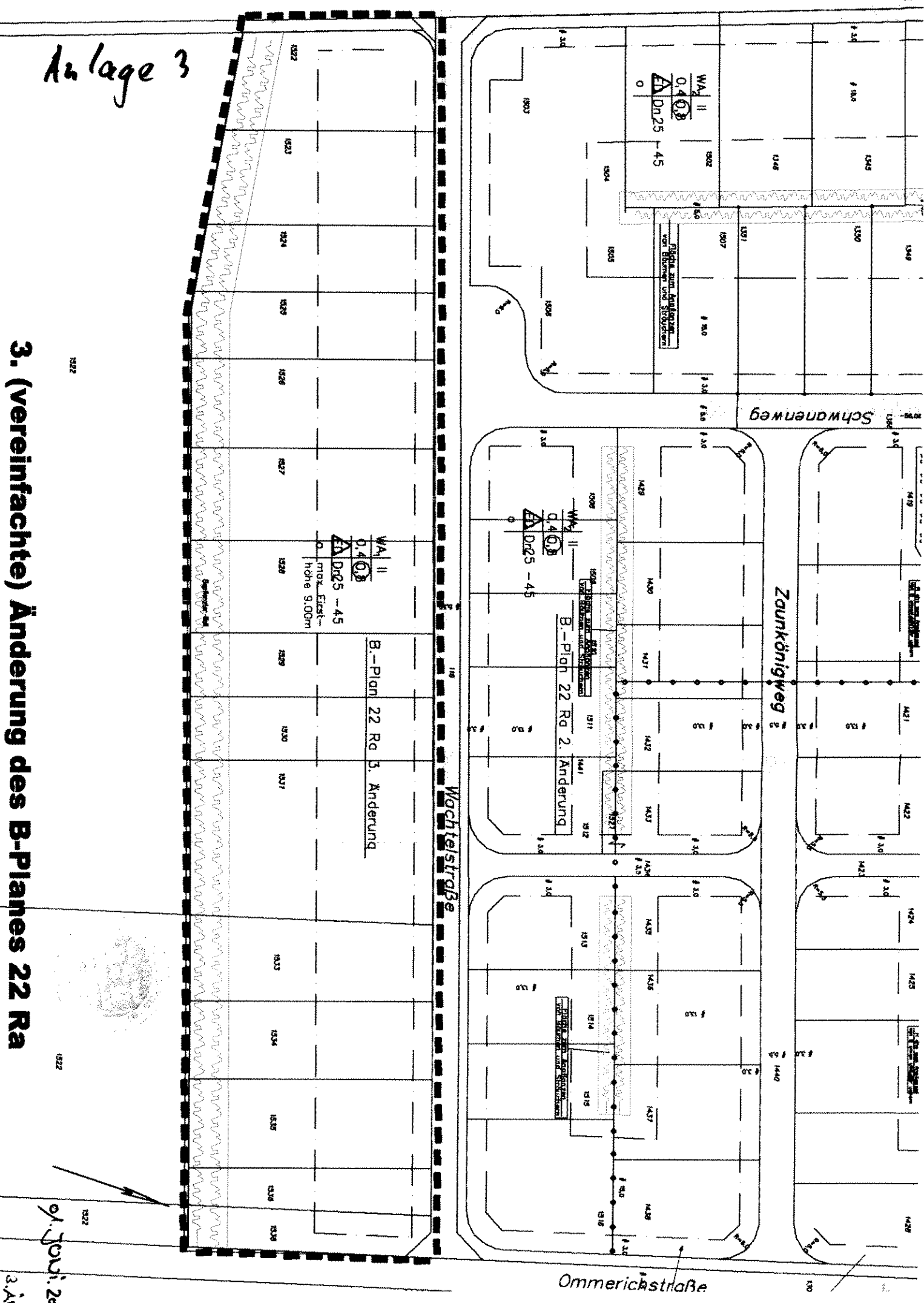
Entwurfsverfasser



Anlage 3

### 3. (vereinfachte) Änderung des B-Planes 22 Ra

9. Juni 2005  
3. Aufr



1322

1322

1322