



280, 2A

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

S T A D T N I E D E R K A S S E L
TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 1 -

Der Text enthält gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen gem. § 81 (1) BauO NW in der Fassung vom 20. Juni 1989 (GV NW S. 432).

Weitere Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07. Juli 1987 (GV NW S. 220); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1. BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Die nach § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Bauliche Anlagen im Bereich der eingeschossig überbaubaren Flächen entlang der Rathausstraße sind nur im Zusammenhang mit der geschlossenen straßenseitigen Bebauung zulässig.

S T A D T N I E D E R K A S S E L

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 2 -

1.2 Mischgebiet (MI)

gem. § 6 BauNVO

- 1.2.1 Die in § 6 (2) 6. bis 8. BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.2 Von der in § 6 (2) 4. BauNVO zulässigen Nutzung "sonstige Gewerbebetriebe" sind Imbißstuben, Sex-shops, Sex-Kinos und Automaten-Spielhallen ausgenommen gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO.
- 1.2.3 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.4 Bauliche Anlagen im Bereich der eingeschossig überbaubaren Flächen entlang der Hauptstraße sind nur im Zusammenhang mit der geschlossenen straßenseitigen Bebauung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1. BauGB.

- 2.1 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB kann bei Eckgrundstücken eine GRZ bis 1.0 zugelassen werden.
- 2.2 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB kann bei von der Straße abfallendem Gelände talwärts ein zusätzliches Vollgeschoß zur Höchstgrenze zugelassen werden, wenn es die natürlichen Geländeverhältnisse ermöglichen.

S T A D T N I E D E R K A S S E L

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 3 -

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) 4. BauGB
- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.
- 3.3 Bei Anlagen von mehr als vier Stellplätzen oder Garagen auf einem Grundstück sind höchstens zwei Fahrbahnen als Zu- und Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:
- 3.4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze ("carports") und oberirdische Garagen auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen gem. § 6 (11) 1. BauONW. Der seitliche Abstand der Garagenaußenwand von der angrenzenden Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.
- 3.4.2 Tiefgaragen; die zulässige Geschoßfläche ist gemäß § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Oberkante der Fahrbahnrampe muß in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und höchstens jedoch bis zur hinteren Baugrenze angeordnet sein.

S T A D T N I E D E R K A S S E L

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 4 -

3.4.3 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie Schuppen, Ställe, Lauben und offene Schwimmbekken bis zu einer Grundfläche von höchstens 5 % der Grundstücksfläche - außer im Vorgarten.

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11. BauGB

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Mischflächen festgesetzt (Zeichen 325).

4.2 Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke gem. EAE 85 an Straßeneinmündungen sind von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

gem. § 9 (1) 25. a) BauGB.

5.1 Von den im Plan dargestellten Baumstandorten kann aus verkehrlichen oder baulichen Gründen abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden. Es sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

5.2 An den Einmündungen der Planstraßen 1 und 3 in Planstraße 2 sowie der Bergstraße in die Hauptstraße ist je 1 heimischer Laubbaum mit einem späteren Kronendurchmesser von ca. 10,0 m zu pflanzen.

S T A D T N I E D E R K A S S E L

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 5 -

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhen)

gem. § 9 (2) BauBG

Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante des darüber liegenden Fertigfußbodens. Sie muß an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0,0 m und 0,36 m betragen (arithmetischer Mittelwert).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 (1) BauO NW

1. Gebäude

- 1.1 Die Mindesthöhe zwischen der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses und dem Schnitt der zur Straße hin gelegenen Gebäudeaußenwand mit der Dachaußenfläche muß 2,5 m pro Geschoß betragen.
- 1.2 DREMPEL sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von über 35° zulässig. Die Höhe darf maximal 0,75 m betragen, gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Ebene der Außenfläche der Gebäudeaußenwand.

S T A D T N I E D E R K A S S E L

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 6 -

2. Dächer

- 2.1 Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° auszuführen. Abweichungen zur Anpassung an bestehende andere Neigungen sind zulässig. Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen sind zulässig, wenn die beabsichtigte Dachform das vorherrschende Erscheinungsbild der Bebauung nicht negativ beeinflusst und soweit bei Doppelhäusern eine gemeinsame Dachgestaltung gesichert ist.
- 2.2 Dachaufbauten - außer Schornsteine, Antennen o.ä. - sind unzulässig.
- 2.3 Dachgauben sind zulässig, wenn:
- 2.3.1 deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen,
- 2.3.3 diese nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen,
- 2.3.3 deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,5 m betragen,
- 2.3.4 die Höhe der Gauben 1,25 m nicht überschreitet.
- 2.4 Die Eindeckung ist - besonders bei Doppelhäusern und Hausgruppen - in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.5 Unterirdische bauliche Anlagen sind mit Pflanzdächern mit einer Mindesterdsschicht von 0,5 m auszustatten, wenn sie nicht überbaut werden oder unter einer befahrbaren Verkehrsfläche liegen.

S T A D T N I E D E R K A S S E L

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 7 -

3. Einfriedigungen

- 3.1 Auf den Grenzen im Garten- und Hofbereich sind Mauern, Zäune, Holzwände usw. bis zu einer Tiefe von 4,0 m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefer liegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.
- 3.2 Im geneigten Gelände über 15 % sind Stützmauern bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

4. Allgemeine Festsetzungen

- 4.1 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Traufe können zugelassen werden.
- 4.2 Mülltonnen sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.
- 4.3 Bei der Anlage mehrerer Stellplätze ist für je drei Stellplätze ein heimischer Laubbaum von ca. 6,0 m Wuchshöhe zu pflanzen.
- 4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder mit einer Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil auszuführen.
- 4.5 Die Entwässerung von Garagen und Nebenanlagen ist mit einer Oberflächenversickerung vorzunehmen.

S T A D T N I E D E R K A S S E L

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 N, 2. ÄNDERUNG

- 8 -

5. Hinweise

- 5.1 An den Träger der Straßenbaulast der L 82 können im Bereich der Hauptstraße keine Immissionsschutzforderungen gestellt werden.
- 5.2 Die Pflanzhöhe im Bereich der Sichtdreiecke darf maximal 0,7 m betragen.
- 5.3 Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sind die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstraße 14-16, 5300 Bonn 1, zu melden.