BEBAUUNGSPLAN

RHEINBACH NR. 3

"SÜD-WEST"

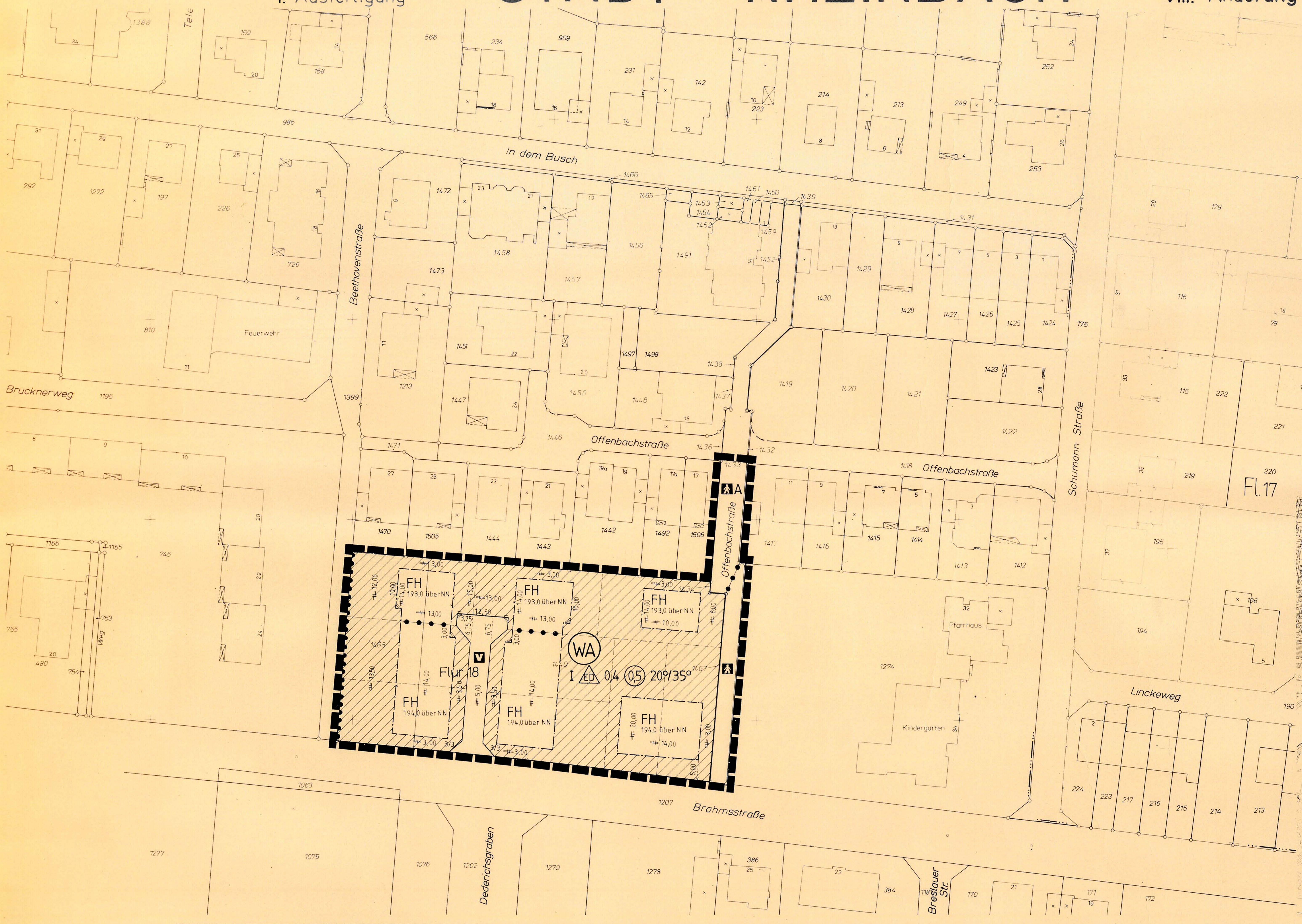
RH-3-AE 8

STADT RHEINBACH

1. Ausfertigung

VIII. Änderung

N W O S



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß alle nach § 4 (3) BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Brahmsstraße in einer Breite von 3,00 m, gemessen ab Grundstücksgrenze, bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

1.3 Erdgeschoßfußbodenhöhen

Gemäß § 9 (2) BauGB dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhen max. 0,50 m über Oberkante der angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Einfriedigungen

2.1.1 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und der dieser zugeordneten Gebäudeaußenkante/n sowie deren Verlängerung/en (Vorgartenbereich) sind Einfriedigungen nicht zulässig. Zulässig, sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

2.1.2 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Brahmsstraße und der Offenbachstraße und der dieser zugeordneten Gebäudeaußenkante/n sowie deren Verlängerung/en sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

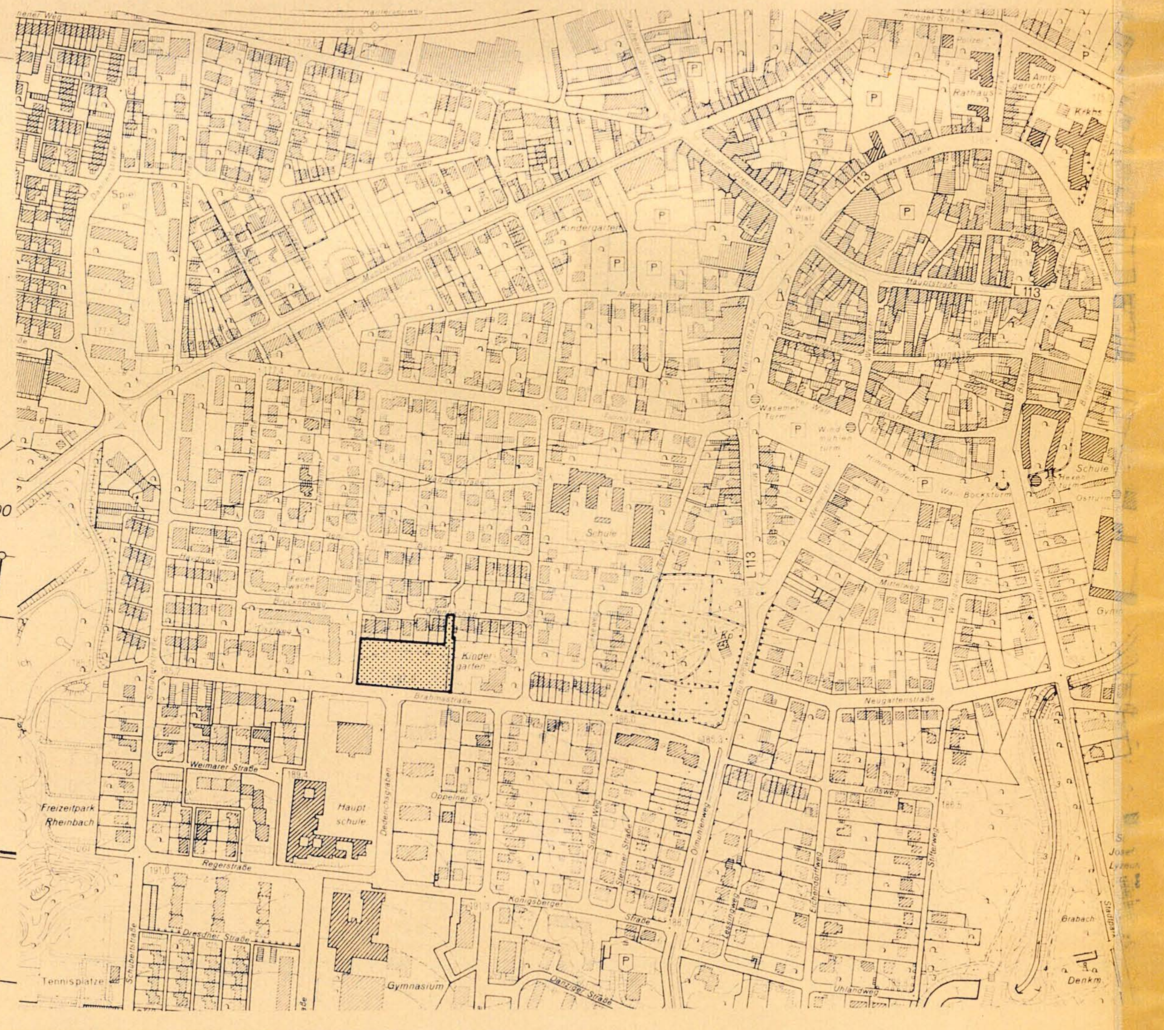
2.2 Wendehammer

Im Bereich des ausgewiesenen Wendehammers ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Grundstücksstreifen von mindestens 1,00 m Breite (Freihaltezone), gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Anpflanzungen aller Art freizuhalten.

HINWEIS

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Fußgängerbereich für Anlieger befahrbar" können von Müllfahrzeugen nicht befahren werden.

Übersicht DGK 1:5000



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. Nr. 10
- ~~Wohngebäude ohne Hausnummer~~
- Garagen-, Wirtschafts-, ~~Industriegebäude~~
- Durchfahrt, Arkade
- ~~Zahl der Vollgeschosse~~
- ~~Gemeindegrenze~~
- ~~Gemarkungsgrenze~~
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- ~~Einsteigeschacht~~
- ~~Kappe (Schieber)~~
- ~~Unterflurhydrant~~
- ~~Oberflurhydrant~~
- ~~Höhenlage über NN z. B. 58,75 m~~
- ~~Höhenlinien über NN z. B. 100 m~~
- ~~Bordstein~~
- ~~Straßensinkkasten~~
- ~~Straßenlaterne~~

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122).

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7.7.1987 (GV NW S. 220).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung in der Fassung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV NW S. 432).

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z. B. II (Flughafen)
- Lärmschutzzone, z. B. „B" (Flughafen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung: oberirdisch / unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E.-Freileitung/E.-Kabel
- G Ferngasleitung
- O Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- N Wasserfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- U Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
- Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- E Erhaltungsbereich
- D Denkmalschutzbereich
- D Einzeldenkmal
- SAN Sanierungsgebiet
- E Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude/baul. Anlagen

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- ~~Baulinie~~
- Baugrenze
- ~~Verkehrsflächen (Straßen-Wege-Plätze)~~
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ~~P Öffentliche Parkfläche~~
- Fußgängerbereich A für Anlieger befahrbar
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- ~~Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten z. B. Gemeinde~~
- ~~bei schmalen Flächen~~
- ~~Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung~~
- ~~Abgrabung~~
- ~~Stützmauer~~
- ~~Freizuhaltende Sichtfläche~~
- ~~Fläche für Stellplätze Garagen~~
- ~~St GSt Stellplätze Gemeinschaftsstellplätze~~
- ~~Ga GGa Garagen Gemeinschaftsgaragen~~
- ~~Einfahrt~~
- ~~Einfahrtbereich~~
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- ~~Wasserfläche~~
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- ~~Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind~~
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- ~~WS Kleinsiedlungsgebiet~~
- ~~WR Reines Wohngebiet~~
- WA Allgemeines Wohngebiet überbaubare / nicht überbaubare Fläche
- ~~WB Besonderes Wohngebiet~~
- ~~MD Dorfgebiet~~
- ~~MI Mischgebiet~~
- ~~MK Kerngebiet~~
- ~~GE Gewerbegebiet~~
- ~~GI Industriegebiet~~
- ~~SO Sondergebiet für Erholung, z. B. Wochenendhausgebiet~~
- ~~SO Sonstiges Sondergebiet, z. B.~~
- ~~Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B.~~
- ~~GR Grundfläche, z. B. GR 100 m²~~
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 3 Geschosse
- ~~II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z. B. 2 bis 4 Geschosse~~
- ~~III Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z. B. 3 Geschosse~~
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,4
- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ, z. B. 0,8
- ~~3,0 Baumassenzahl BMZ, z. B. 3,0~~
- ~~o Offene Bauweise~~
- ~~E Nur Einzelhäuser zulässig~~
- ~~D Nur Doppelhäuser zulässig~~
- ~~H Nur Hausgruppen zulässig~~
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- ~~g Geschlossene Bauweise~~
- ~~a Abweichende Bauweise, z. B. halboffen~~

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ~~Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers~~
- 30°/45° Dachneigung – untere/obere Grenze, z. B. 30 bis 45°
- ~~FD Flachdach~~
- ~~SD Satteldach / Krüppelwalmdach~~
- ~~WD Walmdach~~
- FH Firsthöhe, z. B. 53,5 m über NN

Nutzungsschema

Nutzungsart z. B. WA	Zahl der Vollgeschosse z. B. II
GRZ	GFZ
Bauweise z. B. o	Dachform/Dachneigung z. B. SD/30°-45°

WEITERE PLANZEICHEN

- ~~nicht eingemessenes Gebäude~~
- Empfohlene Flächenaufteilung
- ~~P Empfohlene Parkstreifen, -buchten~~

* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil ~~mit~~ Textfestsetzungen

* Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste)

* Auf die neben diesem Plan geltende Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW wird hingewiesen.

* Nichtzutreffendes streichen

Verfahrensvermerke

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom — Die vollständige Darstellung der baulichen Anlagen wird nicht gewährleistet.

Ausgefertigt
Siegburg, den 29.9.1993
Rhein-Sieg-Kreis, Der Oberkreisdirektor, Vermessungsamt, Im Auftrage: [Unterschrift, Siegel]

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 22.9.1992 überein.
Siegburg, den 29. Sept. 1993
Rhein-Sieg-Kreis, Der Oberkreisdirektor, Vermessungsamt, Im Auftrage: [Unterschrift, Siegel]

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 29. Sept. 1993
Rhein-Sieg-Kreis, Der Oberkreisdirektor, Vermessungsamt, Im Auftrage: [Unterschrift, Siegel]

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit vom 3. 8. 1992 bis 21. 8. 1992 erfolgt.* (§ 3 Abs. 1 BauGB)
~~Der Rat hat am 19 beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.*~~
Rheinbach, den 26. 11. 1992
[Siegel] Stadt-/~~Gemeinde~~direktor
* Nichtzutreffenden Absatz streichen

Der Rat hat am 13. 7. 1992 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Rheinbach, den 26. 11. 1992
[Unterschrift] Bürgermeister
Dieser Beschluß wurde am 1. 8. 1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Rheinbach, den 26. 11. 1992
[Siegel, Unterschrift] Stadt-/~~Gemeinde~~direktor

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 21. 12. 1992 in der Zeit vom 8. 2. 1993 bis 8. 3. 1993 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 1. 2. 1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Rheinbach, 9. 3. 1993
[Siegel, Unterschrift] Stadt-/~~Gemeinde~~direktor
~~Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom 19 (§ 3 Abs. 2 BauGB)~~
Rheinbach, den 19
(Siegel) Stadt-/~~Gemeinde~~direktor

Dieser Plan wurde vom Rat am 13. 9. 1993 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB/§ 81 BauO NW)
Rheinbach, den 5. 10. 1993
[Unterschrift] Bürgermeister
Dieser Plan ist der Urkundsplan.* ~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.*~~
Rheinbach, 8. 10. 1993
[Siegel] Ross, Bauamtsleiter
* Nichtzutreffendes streichen

Dieser Plan wurde am 12.11.93 angezeigt (§ 11 Abs. 3 BauGB). Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 24. Jan 1994 Az. 35.2.12-9111-2178.93
Köln, den 24. Jan 1994
Der Regierungspräsident, Im Auftrag: [Siegel] Schmitz
~~Gegen den am ... angezeigten Plan hat die Höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.~~
Rheinbach, den 19
(Siegel) Stadt-/~~Gemeinde~~direktor

Die Bekanntmachung ~~der Genehmigung~~ der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 1. 3. 1994 erfolgt (§ 12 BauGB)
Rheinbach, den 21. 3. 1994
[Siegel, Unterschrift] Stadt-/~~Gemeinde~~direktor

Entwurf und Anfertigung
STADT RHEINBACH
Der Stadtdirektor
Bauamt
Rheinbach, den 25. 11. 1992
Im Auftrage: Ross, Bauamtsleiter
Entwurf / Fertigung / Geändert: Jordan

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises – Planungsamt – in Siegburg (4.1992)

Bebauungsplan Nr. 3 VIII Änderung
Maßstab Ungef. 1:500
Gemarkung: Rheinbach
Flur(en): 18 RK 6610.2