

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 **Mischgebiet - MI**
§ 6 BauNVO
- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
- nicht zulässig sind.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO
- nicht zulässig sind.
- 1.2 **Allgemeines Wohngebiet - WA**
§ 4 BauNVO
- 1.2.1 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
- nicht zulässig sind.
- 1.2.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 (3) BauNVO
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- allgemein zulässig ist.
- 1.3 **Sondergebiet - SO, Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt**
§ 11 (2) BauNVO
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarkts mit Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (gem. Einzelhandelsstraße Nordrhein-Westfalen MBl. Nr. 38 S. 922 vom 20.06.1996).
1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.
- Für diese Warengruppen werden folgende Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 bis 13) maximal 2.800 qm
 - Wasch-, Putzmittel-, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 bis 18), Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87) maximal 500 qm.

Ergänzend zu diesem Kernsortiment sind als Randsortimente auf festgesetzten Verkaufsfächen folgende Warengruppen zulässig:

- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66) maximal 175 qm
- Spielwaren (WB 46) maximal 150 qm
- Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte (WB 37), elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) maximal 75 qm
- Garten- und Campingartikel (WB 640, 643, 644 sowie WB 970 bis 981) maximal 75 qm
- Papier-, Schreibwaren-, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57) maximal 50 qm
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 bis 36) maximal 25 qm.

Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen zulässig als:

1. oberirdische Garagen oder Garagenanlagen mit einer Kapazität von max. 5 Stellplätzen
2. offene Stellplätze
3. Tiefgaragen.

Zufahrtsverbot
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Von dem festgesetzten Zufahrtsverbot entlang des Euskirchener Weges sind ausnahmsweise Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze im Sondergebiet angeordnet sind, zulässig.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung (Lärmquellen L₁ - L_n) und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen. Die Mindestanforderungen an abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen werden je nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich V
Fenster, Fensterläden: Schallschutzklasse IV* R_w > 42 dB
Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Konstruktion R_w > 50 dB

Lärmpegelbereich IV
Fenster, Fensterläden: Schallschutzklasse III* R_w > 37 dB
Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Konstruktion R_w > 45 dB

Lärmpegelbereich III
Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Konstruktion R_w > 40 dB

* nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987

Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich
L1 - L2	61 - 65	III
L2 - L3	66 - 70	IV
L3 - L4	71 - 75	V
L4 - L5	66 - 70	IV
L5 - L6	61 - 65	III
L7 - L8	61 - 65	III
L8 - L9	66 - 70	IV
L9 - L10	71 - 75	V
L10 - L11	66 - 70	IV

Für eine ausreichende Belüftung, ein- bis zweifacher Luftwechsel je Stunde der Schlaf-räume, ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach der DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

5. **Maßnahmen zum Ausgleich und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft/Pflanzbindungen**
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- 5.1 Oberirdische Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Oberflächenmaterialien mit gleichwertiger Versickerungsfähigkeit anzulegen.
- 5.2 Je 8 offene Stellplätze ist ein Baum mit Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzfläche je Baum ist als offene Vegetationsfläche von mind. 6 qm anzulegen. Die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu schützen. Es sind Baumarten der nachfolgend abgedruckten Pflanzliste zu verwenden.
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Weitere mittel- bis großkronige, heimische sowie standortgerechte Bäume sind zulässig.
- 5.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung > 15°) von neu zu errichtenden eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen, soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, soweit Brandschutzvorschriften dem nicht entgegenstehen und sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind zu mindest 40 % der Fläche extensiv oder intensiv zu begrünen.

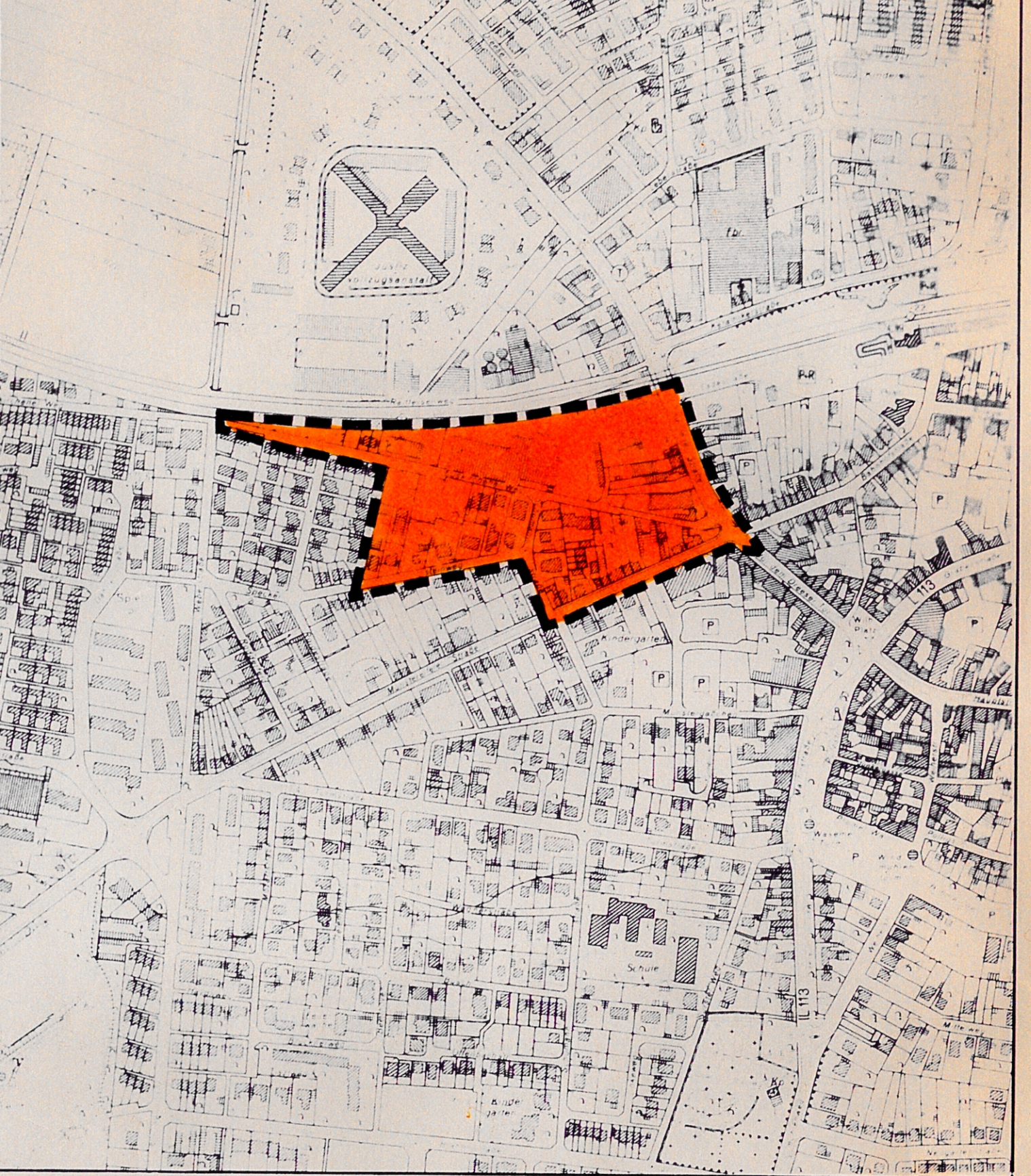
6. Baugrenzen
§ 23 BauNVO

Im Mischgebiet im Eckbereich Aachener Straße / An der alten Molkerei sind Überschreitungen der für das Erdgeschoss geltend festgesetzten Baugrenze auf einer Länge von insgesamt bis zu 10,0 m von maximal 1,0 m zulässig.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 86 BauO NW
1. Für Gebäude mit mindestens zwei Geschossen sind nur geneigte Dächer zulässig.
2. Für Gebäude mit drei Geschossen außerhalb der Bauzeilen entlang der Münsterfelder Straße und der Aachener Straße gilt:
- Dachneigung max. 35°
 - Drempehöhe max. 0,5 m.
3. Für die Bauzeilen entlang der Münsterfelder Straße und der Aachener Straße, für die Firstrichtung und Dachneigung 25° - 45° festgesetzt sind, wird festgesetzt:
- Traufhöhe max. 9,5 m
 - Firsthöhe max. 12,0 m.
- Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe ist das Mittel der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Grundstück, gemessen zu beiden Seiten jeweils an den Punkten, an denen die Grundstücksgrenze an die öffentliche Verkehrsfläche stößt.
4. In den überbaubaren Grundstücksfächen entlang der Münsterfelder Straße und der Aachener Straße, in denen die Firstrichtung festgesetzt ist, sind ausnahmsweise für untergeordnete Dächer und Dachteile abweichende Firstrichtungen zulässig.
5. Für das Sondergebiet wird die Wand- und Traufhöhe entlang des Euskirchener Weges auf maximal 6,00 m festgesetzt.
6. Entlang des festgesetzten Zufahrtsverbots am Euskirchener Weg ist eine Einfriedung (Höhe mind. 1,0 m) vorzusehen. Ausnahmsweise ist ein Verzicht auf die Einfriedung in solchen Bereichen zulässig, wo ein Gebäude in einem Abstand von nicht mehr als 5 m zur Straßenbegrenzungslinie steht und dieses Gebäude entlang des Euskirchener Weges keine Einfahrten oder Kundenzugänge aufweist.

- C. HINWEISE**
1. Im südlichen Grenzbereich der Bebauungsplanlinie verläuft die römische Eifelwasserleitung. Es wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW hingewiesen, daß die Entdeckung von Bodenfunden anzuzeigen und Bodendenkmale und die Entdeckungstätte in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

ÜBERSICHT



PLANUNTERLAGE	VERFAHREN	RECHTSGRUNDLAGEN	ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE
Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... 1932 ... im Masstab 1:500 ... durch: ... Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Planunterlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z.B. Gebäude) Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäss Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. Stand: 13.9.1996 Siegburg, den 7.8.1997, <i>K. Kern</i> Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis überein Siegburg, den 12.9.1996, 7.8.97, <i>K. Kern</i> Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist Siegburg, den 7.8.1997, <i>K. Kern</i> Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerkungen überein. Dieser Plan ist Urkundsplan Rheinbach, den 26.8.1997, <i>H. Riemer</i> Gemarkung: Rheinbach Fluren: 21, 22, 25 + 31 RK 6610,6	Der Rat hat am 18.3.1996 die Aufstellung/Änderung/-Ergänzung des Planes gemäss § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen. Rheinbach, den 16.12.1996, <i>Bürgermeister</i> Die öffentliche Unterrichtung gemäss § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom 1.4.3.1996 bis 22.3.1996 stattgefunden. Rheinbach, den 16.12.1996, <i>Stadtdirektor i.V. Techn. Beigeordneter</i> Dieser Plan ist gemäss § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Beschlusses vom 3.12.1996 in der Zeit vom 8.1.1997 bis 7.2.1997 öffentlich ausgestellt worden. Die Offenlegung wurde am 1.1.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.12.1996 von der Auslegung benachrichtigt. Rheinbach, den 30.6.1997, <i>Stadtdirektor i.V. Techn. Beigeordneter</i> Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund stattdiegegebener Anregungen und Bedenken gemäss § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlussfassung des Rates vom 5.5.1997. Rheinbach, den 21.8.1997, <i>Stadtdirektor i.V. Techn. Beigeordneter</i> Eine eingeschränkte Beteiligung gemäss § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ... Rheinbach, den 21.8.1997, <i>Stadtdirektor i.V. Techn. Beigeordneter</i>	Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) Investitionsförderungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 27.01.1990 (BGBl. I S.133) Bauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.4.1995 (GV. NW S.218) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 10 des Baugesetzbuches am 29.8.1997 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 0.3.1997. A.Z. 38.12.1997 Köln, den 0.3.1997, <i>Bezirksregierung Köln</i> Der Regierungspräsident im Auftrag Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäss § 12 des Baugesetzbuches am 1.12.1997 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 1.12.1997 rechtsverbindlich geworden. Rheinbach, den 1.12.1997, <i>Stadtdirektor i.V. 1. Beigeordneter</i> Entwurf und Bearbeitung Köln, den 19.8.1997 Stadtplanung Zimmermann GmbH Linienstr. 31, 50909 Köln, Tel. 0221/4710-11-12	Art der Nutzung 1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche WR WR Reines Wohngebiet WA WA Allgemeines Wohngebiet MD MD Dorfgebiet MK MK Kerngebiet MI MI Mischgebiet GE GE Gewerbegebiet SO SO Sondergebiet Maß der baulichen Nutzung II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze II Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) MI Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäss § 17 (2) BauNVO Bauweise, Baulinie, Baugrenze E Einzelhäuser D Doppelhäuser H Hausgruppen ED Einzel- und Doppelhäuser Baulinie Baugrenze o offene Bauweise g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise siehe Textliche Fests. Nr. Flächen für Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung Bürgerzentrum Schule Kirche Kindergarten Altenzentrum Verkehrsflächen Strassenverkehrsfläche Strassenbegrenzungslinie auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fussgängerbereich (+R = und Radfahrbereich) Verkehrsberuhigter Bereich Wirtschaftsweg Verkehrsgrün Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze und Gemein-schaftsanlagen St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen Zuordnung für GSt + GGa Grünflächen Ö öffentlich P privat Bolzplatz Spielplatz Parkanlage Friedhof Dauerkleingärten Sportplatz Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen von Bäumen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung von Natur und Landschaft siehe Textl. Festsetzungen Nr. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen Wasserfläche Wasserschutzzone Landschaftschutzgebiet Hochwasserrückhaltebecken Überschwemmungsgebiet Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensem-bles), die dem Denkmalschutz unter-liegen Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenk-male), die dem Denkmalschutz unter-liegen Flächen für Bahnanlagen Umgrenzung der Flächen gemäss § 9 (5) BauGB Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsfläche Trafostation Sonstige Festsetzungen und Darstellungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Geh- (G), Fahr-(F), und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche vorgeschlagene Grundstücksgrenzen vorgeschlagene Baumpflanzungen Sichtdreiecke Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Masses der Nutzung Durchgang, Durchfahrt, Unterführung Festsetzung zum passiven Lärmschutz siehe Textl. Festsetzungen Nr.4 Gasleitung mit Schutzstreifen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW '95 z.B. 30°/45° Dachneigung Firstrichtung Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen siehe Textl. Festsetzungen Nr. Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung Änderung nach Offenlage Streichung Ergänzung