RH_29_CL3

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 RHEINBACH
"GEWERBEGEBIET AM EULENBACH"

1. AUSFERTIGUNG DER 3. OFFENLAGE

STADT RHEINBACH

M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gliederung in Nutzungszonen
Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das ausgewiesene "Gewerbegebiet" (GE) wie folgt gegliedert:

In der Nutzungszone 1 sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Tankstellen und Verwaltungsgebäude zulässig. In der Nutzungszone 2 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 nicht zulässig.
In der Nutzungszone 3 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 nicht zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß sie aufgrund ihres Emissionsverhaltens der jeweils nachfolgenden Abstandsklasse zuzuordnen sind und schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden Gebieten durch Lärm nicht zu befürchten sind (Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 - Anhang 1 zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB3-8804.25.1CV Nr. 2/90)

1.2. Sortimentsbeschränkung im GE-Gebiet
Gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, soweit das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WG) der nachstehenden Liste zuzuordnen sind:

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 11-14)
Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Lederwaren, Sattlerwaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- einschl. Berufsbekleidung (WB 239 und 249)
Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte (WB 37)
Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschließlich elektrischer Leuchten (WB 3930, 3932, 3937)
Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
Antiquitäten, Holz-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Munition (WB 652, 653, 655-659)
Foto-, Kino-, Optik-, Augenoptikerwaren (WB 661)
Haus- und Kochgeräte, Kohle- und Gasheizmöbel, Maschine- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
Möbel, Polsterwaren, Matratzen, Bettwaren (WB 68)
Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile, Krafträder, Fahrräder (WB 7803-7809)
Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
Uhren, Schmuck (WB 81)
Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorgenannten Warengruppen ist ausnahmsweise möglich, wenn der Sortimentscharakter nachweist, daß von den ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.3. Sortimentsbeschränkung im SO-Gebiet "Einkaufszentrum"
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 1 Abs. 9 BauNVO wird in ausgewiesenen Sondergebiet (SO) festgesetzt, daß nur solche Betriebe zulässig sind, die sortimentsmäßig mit den handelsüblichen Sortiment und bis zu der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig sind. Die maximal zulässige Verkaufsfläche der SB-Warenhäuser ohne Sortimentsbeschränkung beträgt 1.200 qm. Von der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 qm können die Waren ganz oder teilweise nicht verkauft werden:

Nahrungsmittel; Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 11-14)
Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanterlerwaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
Antiquitäten, Holz-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Munition (WB 652-657)
Foto-/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel); Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Spielwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen

1.4.3. Im Sondergebiet "Bau- und Heimwerkermarkt" sind max. 2 Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) zulässig.

1.4.4. In dem Sondergebiet "Bau- und Heimwerkermarkt" ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

1.4.5. (C) Abweichend von Ziffer 1.4.1 ist der Verkauf von Sortimentsgruppen, die hier ausgeschlossen worden sind, auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² zulässig, dabei wird für jede Sortimentsgruppe eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² beschränkt. Dabei ist die Nutzung auf die Dauer von 4 Monaten beschränkt.

2. Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

Als Ausnahme gemäß § 31 BauGB können innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes (SO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Kioske und Verkaufsstände bis zu einer Größe von insgesamt 40 qm zugelassen werden, die Waren zum direkten Verbrauch oder Verzehr anbieten.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß solche Nebenanlagen zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

3.1. Zuordnung der Aufwendungen für die Durchführung der Maßnahmen
Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a Abs. 2 Satz 4 BNatSchG den auf den Grundstücken neu zugelassenen Eingriffen zum Teil direkt, teilweise innerhalb des Fulenbachs des Plangebietes zugeordnet.

3.2. stadtökologische Festsetzungen

3.2.1. Verweidungs- und Verminderungsmaßnahmen

3.2.1.1 Verweidung von zusätzlichen Bodenverdichtungen und -versiegelungen
Bodenaufbau bzw. -abtrag ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Überschüssige Bodenmassen dürfen hier nicht abgelagert werden.

3.2.1.2 Schutz des Eulenbaches
Während der Bauzeit ist der Eulenbach einschl. eines Gewässerrandstreifens von min. 10 m durch einen Bauzaun zu schützen. Ausnahmen von Betretungen zu erlauben.

3.2.1.3 Schutz der Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
Die als Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesenen Bereiche sind während der Bauarbeiten durch einen Lanschaftsschutzzaun zu schützen.

3.2.1.4 Behandlung der bei Bauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien
Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind folgende Punkte zu beachten:

- bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen
- das Baufeld muß so weit vorbereitet werden, daß der Oberboden ohne Verschlechterung der Qualität gewonnen werden kann (Beseitigung von Baustoffresten, Verunreinigungen oder ungeeigneten Bodenarten)
- Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen außer den Verkehrsflächen zu erhalten
- Bäume abzuraugen
- der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in max. 2 m hohen Mieten zu lagern; Oberboden ist anderweitig verdichtet werden.
- Das Oberbodenlager ist gegen Verdichtung, Vermischung und sonstige Verunreinigung zu schützen; bei einer Zwischenlagerung von mehr als 6 Wochen ist eine Zwischenbegrünung einzusäen.

3.2.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesenen Bereiche sind während der Bauarbeiten durch einen Lanschaftsschutzzaun zu schützen.

3.2.3 Dachbegrünung
Soweit Dachneigungen ausgeführt werden, können diese bis zu 30% ihrer Fläche(n) auf die örtliche gesamte innere Begrünung gem. Ziffer 3.2.5.4. der textliche planungsrechtlichen Festsetzungen angerechnet werden.
Eine Photovoltaikanlage ist auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a Abs. 2 Satz 4 BNatSchG den auf den Grundstücken neu zugelassenen Eingriffen zum Teil direkt, teilweise innerhalb des Fulenbachs des Plangebietes zugeordnet.

3.2.4 Öffentliche Grünfläche
In dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich, sind die nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan erhaltenswerten Bestandsteile der Gehölze, Gehölzbestände und Bäume zu erhalten und - falls gleichwertig zu ersetzen. Weitere Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

3.2.5 Innere Begrünung der Baugrundstücke

3.2.5.1 Summe der inneren Begrünung
Die gesamte innere Begrünung der jeweiligen Baugrundstücke muß mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen. Hierzu sind die Begrünungen, die gemäß den Ziffern 3.2.2, 3.2.5.2, 3.2.5.3 und 3.2.5.4 angelegt werden, anrechenbar.

3.2.5.2 Begrünung zu öffentlichen Verkehrsflächen
Gemäß § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ist von der Begrenzungslinie der Erschließungsstraßen jeweils mind 5 m breites Streifen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Diese Flächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge flächendeckend mit Sträuchern aus niedrigen Gehölzen der Pflanzenliste 1 des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der oben beschriebenen Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

3.2.5.3 Seitliche Grundstücksbegrünung
Entlang der Grenzen des Baugrundstückes, soweit die Begrünung dieser Grenzen nicht von Ziffer 3.2.2 oder 3.2.5.2 gefordert wird, werden gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB beidseitig grenzbegleitend Bereiche von jeweils 3,0 m Breite als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.
Hier sind bodenständige Gehölze der Pflanzenliste 1 des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzupflanzen und zu erhalten. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der oben beschriebenen Pflanzbereiche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Ausnahmsregelungen gemäß § 31 (1) BauGB zu Ziffer 3.2.5.3 "Seitlichen Grünstreifen von jeweils 3,0 m"
a) Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50m.
b) Ausnahmsweise ist die Errichtung einer seitlichen Garage bis zu einer Tiefe von 9,00m einschl. erforderlicher Zufahrt zulässig.
c) Ausnahmsweise zulässig sind integrierte, eingegrünte und sichtgeschützte Müllboxen. Ausnahmsweise ist eine Inanspruchnahme bis zu eine Straitenradiusrung der in Ziffer 3.2.5.3. festgesetzten, grenzbegleitenden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zulässig, wenn bereits hierdurch das erforderliche Mindestmaß von 10 % gem. Ziffer 3.2.5.1 überschritten wird. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist jedoch auch dann nicht zulässig, wenn durch ein Begrünungsanteil von mehr als 10 % erfolgt.

3.2.5.4 Dachbegrünung
Soweit Dachbegrünungen ausgeführt werden, können diese bis zu 30% ihrer Fläche(n) auf die örtliche gesamte innere Begrünung gem. Ziffer 3.2.5.4. der textliche planungsrechtlichen Festsetzungen angerechnet werden.
Eine Photovoltaikanlage ist auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a Abs. 2 Satz 4 BNatSchG den auf den Grundstücken neu zugelassenen Eingriffen zum Teil direkt, teilweise innerhalb des Fulenbachs des Plangebietes zugeordnet.

3.2.5.5 Begrünung fensterloser Mauern, Brandwände und Einfriedungsmauern
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedigungsmauern, gleich auch Bäume, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der nachfolgend aufgeführten Arten zu bepflanzen. Soweit erforderlich, sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

3.2.5.6 Begrünung und Eingrünung der Stellplätze
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Bodendeckender Strauch oder Heister zu pflanzen. Die Bodendecker sind gleichmäßig verteilt und mit einer Mindestanzahlmenge von 18 - 20 cm (gemessen 10 cm über Boden) anzupflanzen und zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

3.2.6. Dachentwässerung
Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Muldenrigolen oder Mulden mit mind. 20cm bewachsener Mutterbodenauflage zu versickern. Eine Anlage zur Rückhaltung des Schmutzstoffeintrages (Sedimentfang, Filterbecken) ist vorzuschalten.

3.2.7 Straßengrün
Diese Flächen sind mit Bäumen und mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste 1 des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Einsatz von Düngern und Bioziden
Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Grundwasserschutzes ist auf den Einsatz von Düngern und Bioziden zu verzichten.

4. Versorgungsleitungen
Gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB sind Leitungen zur Versorgung der Grundstücke im Plangebiet unterirdisch zu führen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Lagerplätze
Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar werden.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, sie dürfen eine Höhe von 12,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

3. Einzäunungen
Einzäunungen der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB parallel zur B 266, zur L 158 und der Koblenzer Straße festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur auf der Baugrenze zulässig.

Einzäunungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßen/Wege) sind nur auf der Baugrenze zulässig (siehe auch Ziffer A 3.2.5.2).

In begründeten Fällen sind Abweichungen möglich.

4. Begrünung nicht gewerblich genutzter Flächen
Soweit Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden, sind extensive Rasen anzulegen und zu unterhalten, soweit nicht weitergehende Festsetzungen bestehen.

HINWEISE

1 ANBAUBESTIMMUNGEN entlang der BUNDESSTRASSE gem. § 9 (1), (2) und (4) FStrG

In den Anbauverbotszonen von 20 m bei Bundesstraßen, die von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen werden, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschutzanlagen bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Baubeschränkungszone von 40 m bei Bundesstraßen
a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, geändert oder anders benutzt werden, die die Sicherheit des Verkehrs auf der Straße nicht durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Gerüche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und belästigen.
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb geschlossener Ortslagen so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Blendwirkung und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße nicht oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über Art und Inhalt der Nutzung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung der Bundes- und Landesstraßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlußstellen.
Bei Kreuzungen der klassifizierten Straßen durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb der Planverfahrens erforderlich.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Die Grundstücke entlang der Bundesstraße sind auf der Baugrenze dauerhaft und lückenlos einzufriedigen. Zufahrten oder Zugänge zur B 266 sind nicht zulässig.

2 ANBAUBESTIMMUNGEN nach §§ 25, 27 und 28 StrWG NW entlang der LANDSTRAßE

Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der L 158 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen von äußeren Rand der für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Grundstücke sind entlang der L 158 außerhalb der Ortsdurchfahrt auf der Baugrenze dauerhaft und lückenlos einzufriedigen. Zufahrten und Zugänge zur L 158 sind nicht zulässig.

3 SCHUTZBEREICHSZONE 2 DER FUNKENPFANGSANLAGE

In der im Süd-Ost-Teil des Planbereiches dargestellten Schutzbereichszone 2 der Funkenpfangsanlage im wissenschaftliche und technische Einrichtungen mit störenden elektrotechnischen Anlagen vermieden werden.

Außerdem sollen im Schutzbereich 2 Anlagen und Einrichtungen vermieden werden, die größere oder erhöhte Gebäude, Hochspannungsfreileitungen, Antennenanlagen oder Einrichtungen gehören u.a. Hochspannungsfreileitungen mit mehr als 100 kV, Überleitungen für Verkehrsmittel und Flugplätze.

Das Presse- und Informationsamt der Bundesregierung ist bei entsprechenden Bauantägen zu beteiligen.

4 Bodendenkmalpflege

Im Planogebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 1 (Erlaubnispflicht von Bodendenkmälern) 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NW) vom 11.03.1980 wird hingewiesen. Den Bauunternehmen bei Bodenbearbeitungen, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

ÜBERSICHT

M. 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 29
„ Gewerbegebiet Am Eulenbach"
Maßstab 1:500
Gemarkung: Rheinbach
Flur(en): 12, 13 + 39
RK 6710.2,4,6808.7,9,6810.1,3+0

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. Nr. 10
Wohngebäude ohne Hausnummer
Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
Zeit der Volkszählung
Gemarkungsgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Eisenbahnschranke
Kreuz (Gehöft)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Höhenlage über NN z. B. 100 m
Höhenlage über NN z. B. 100 m
Böschung
Stützmauer
Straßenbaulast

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

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ortsdurchfahrtsgrenze
Anbauverbotszone gem. StrWG NW
Bahnlinie
Fläche für den Luftverkehr
Schutzbereichszone 2 der FUESI Ersdorf
Bauschutzbereich Flugplatz
Hindernisse, z. B. Flugplatz
Hindernisse, z. B. Flugplatz
Hauptversorgungs- u. Abwasserleitungen
unterirdisch
oberirdisch
Fernmeldeanlage
Hauptfernmeldekabel
Fernsprechkabel
Fernsprechkabel
Ölleitung
Schutzbereich mit Brabbenzgebäude
Schutzbereich mit Brabbenzgebäude
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
Wasserfläche
Neuer Verlauf des Eulenbaches gemäß wasserrechtlicher Genehmigung nach § 31 WHG
Fläche für die Wasserwirtschaft
Überschwemmungsgebiet
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Erholungsbereich
Denkmalschutzbereich
Einzeldenkmal
Sanierungsgebiet
Zu erhaltende Gebäude sonstige baul. Anlagen
Zu beseitigende Gebäude baul. Anlagen
Bodendenkmal

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

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Platze)
Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Versorgungsanlagen Bereich
Leitungsrecht (Leitungsrechten(L)), zubelastende Fläche zugunsten Stadt Rheinbach bei schnaien Flächen
Flächen für Veränderung des Straßenniveaus
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
Freizuhaltende Sichtfläche
Fläche für Stellplätze/Garagen
Stellplätze/Garagen/nachaufzeichnen
Garagen/Garagennachaufzeichnen
Fläche für Stellplätze/Garagen
Ein- und Ausfahrtsverbot
Wasserfläche
Fläche für Aufschüttung
Fläche für Abgrabung
Fläche für die Landwirtschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Bepflanzungen von Sträuchern
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
Flächen mit Bepflanzung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
Flächen, die erhalblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
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
Sonstigen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr
Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen
Grünflächen Ö öffentlich
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz, Freibad
Friedhof
Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
Elektrizität ITrafo
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung
WS Kerngebietsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sondergebiet für Erholung, z. B. Wochenend-, Ferienhäuser
SO Sonstiges Sondergebiet, Überbaubare / nicht überbaubare Fläche
Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B.
GR Grundfläche, z. B. GR 10.000 m²
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 3 Geschosse
II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestmaß, z. B. 2 bis 4 Geschosse
(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. 3 Geschosse zwingend
0,4 Grundflächenzahl/GRZ, z. B. 0,4
0,8 Geschoßflächenzahl/GFZ, z. B. 0,8
3,0 Baumassenzahl/BMZ, z. B. 3,0
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. a = nach Osten offen
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante z.B. 124,5m über NN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Firstrichtung bzw. Richtung der Hauptbaukörper
Dachneigung - unterschiedliche Grenze, z. B. Grenze mit
FD Flachdach
SD Satteldach / Krüppelwalmdach
WD Walmdach
1 - 3 Gliederung der Gewerbegebiete in Nutzungszonen
Abgrenzung der Zonen untereinander

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
Empfohlenes Straßengrün
Empfohlene Bordsteinführung
Baumaßnahmen
Bestand

* 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 BauONW wird hingewiesen.
* Kreisverkehrsplatz planlich

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.

Siegburg den 26.2.1997
Siegburg, den 26.5.1995 (Datum)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 26.5.1995 überein.

Siegburg
den 26.2.1997

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit
vom 2.7.1990
bis 20.7.1990
erfolgt. (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Der Rat hat am
beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.

Rheinbach,
den 2.2.1996

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg
den 26.2.1997

gez. Riesner
(Siegel) Stadtdirektor
* Nichtzutreffendes Abeg. streichen

Ausgefertigt:
Siegburg den 26.2.1997

Der Rat hat am 13.9.1982 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Rheinbach,
den 29.8.1994

Dieser Beschluß wurde
am 1.11.1982
ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Rheinbach,
den 30.8.1994

gez. Roetz
(Siegel) stellv. Stadt-/Gemeindedirektor

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Ausschusses vom 22.10.1996 in der Zeit vom 15.11.1996 bis 10.12.1996 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 24.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Rheinbach,
den 16.12.1996

gez. Dr. Schellenberger
Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde
am 3.1.1997
ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Satz 3 BauGB)

Rheinbach,
den 3.1.1997

Dieser Plan ist der Urkundliche* Planentwurf mit den Änderungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom 3.1.1997 (§ 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Rheinbach,
den 13.3.1997

Dieser Plan wurde vom Rat am 3.1.1997 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 81 Bau ONW)

Rheinbach,
den 14.3.1997

Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundliche* Planentwurf mit den Änderungen und den darauf vermerkten Vermerken überein.
Zu diesem Plan gehören die Pläne der Land 3. Offenlegung

Rheinbach,
den 18.3.1997

Siegburg, den 26.2.1997

Die Bekanntmachung der Genehmigung/der Durchführung des Anzeigenverfahr