RH_31_A62

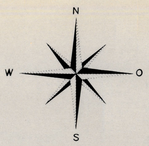
# BEBAUUNGSPLAN
# RHEINBACH NR. 31
# „GEWERBEGEBIET MECKENHEIMER STRASSE"

## II. ÄNDERUNG

## STADT RHEINBACH

M. 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG



### ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Garagen- Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
Zahl der Vollgeschosse
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Erdgeschwelle
Kappe, Kellerfenster
Unterkante
Oberkante
Böschungen über NN
Bordstein
Straßenrinnen
Straßenkanten

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

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ortsdurchfahrtsgrenze
Anbauverbotszone gem. StrWG NW
Böschung
Fläche für den Luftverkehr
Bauschutzbereich Flughafen
Lärmschutzzone I o. II Flughafen
Lärmschutzzone I o. II Flughafen, Hauptversorgungs- u. Abwasserleitung
Fernmeldeanlage
Hauptversorgungsleitung
Fläche unter dem der Bergbau umgeht
Wasserfläche
Fläche für die Wasserwirtschaft
Überschwemmungsgebiet
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
Schutzgebiet (...) des Naturschutzrechts
Naturdenkmal
Landschaftsschutzgebiet
Naturschutzgebiet
Erholungsbereich
Denkmalschutzbereich
Einzeldenkmal
Sanierungsgebiet
Zu ermittende Gebäude sonstige bauliche Anlagen
Zu beseitigende Gebäude sonstige baul. Anlagen

Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet Meckenheimer Straße/Änderung
Maßstab 1: 500
Gemarkung: Rheinbach
Flur 38
Kat. 670,6,6a,8, 680,3,5u,7

Rechtsgrundlagen:
— Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) 1998) vom 18.8. 1997 (BGBl. I. S. 2081).
— Baunutzungsverordnung (Bau-NVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
— Planzeichenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
— Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 27.7.1977 (GV NW S. 241) zuletzt durch Verordnung vom 11.5.1993 (GV NW S. 294)
— Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218).

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ...

Siegburg, den 16. 3. 1993
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt
Im Auftrage:
gez.: Hahne

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 23.2.1995 überein.

Siegburg, den 16. 3. 1993
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt
Im Auftrage:
gez. Hahne

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

Siegburg, den 16. 3. 1993
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt
Im Auftrage:
gez. Hahne

Ausgefertigt

Siegburg, den 16. 3. 1993
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungsamt
Im Auftrage:
gez. Hahne

Der Rat hat am 11. 9. 1995 beschlossen, diesen Plan aufzustellen. § 2 Abs. 1 BauGB
Rheinbach, den 6. 11. 1997
Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am 29. 9. 1995 ortsüblich bekanntgemacht. § 2 Abs. 1 BauGB
Rheinbach, den 10. 11. 1997
Stadtdirektor

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom ... 1995 gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 11. 2.1998 bis 11. 3.1998 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Zeit der Auslegung wurden am 1. 1. 1998 ortsüblich bekanntgemacht. § 3 Abs. 2 BauGB
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Änderung u. Ergänzung aufgrund von Anregungen der Bürger und Beschlußfassung des Rates vom 19
§ 3 Abs. 2 BauGB
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Noch Beschluß des Rates vom 19 ist für Gegenstand Plan eine eingeschränkte Beteiligung in der Zeit vom 19 bis 19 durchgeführt worden. § 3 Abs. 3 BauGB
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Dieser Plan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19 bis 19 öffentlich ausgelegen. Die Stelle, bei der Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ist ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde am 23.3.1998 als Satzung beschlossen. § 10 BauGB
Rheinbach, den 27. 3. 1998
Dieser Plan ist mit der Urkundsperson übereinstimmt und ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Rheinbach, den 27. 4. 1998
Amtsleiter

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gem. mit Beschlußfassung des Rates vom 19 § 3 Abs. 2 BauGB
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 19 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19 bis 19 öffentlich ausgelegen. Die Stelle, bei der Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ist ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Dieser Plan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19 bis 19 öffentlich ausgelegen.
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, erfolgte am 1. 8. 1998
Rheinbach, den 23. 8. 1998
Stadtdirektor

Gegen den am ... angezeigten Plan hat die Bezirksregierung innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechts vorschriften geltend gemacht.
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 19 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19 bis 19 öffentlich ausgelegen. Die Stelle, bei der Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ist ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Dieser Plan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19 bis 19 öffentlich ausgelegen.
Rheinbach, den 19
Stadtdirektor

Entwurf und Anfertigung:
STADTPLANUNG ZIMMERMANN
Köln, Linzer Straße 31
II. Änderung:
STADT RHEINBACH
Der Stadtdirektor
Rheinbach, den 5. 11. 1997
Im Auftrage:
Amtsleiter
Fernspr. Nr.

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung des Kreisvermessungsamtes des Rhein-Sieg-Kreises. — Planunterlage: — in Siegburg.

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

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze
Verkehrsflächen (Straßen Wege, Plätze)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers
Aufschüttung
Abgrabung
Brücken
Öffentliche Parkplätze
Fußgängerbereich
Mit Geh-(G), Fahr-(F) oder Leitungsrechten (L) belastbare Fläche zugunsten (...)
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
Fläche für Garagen
GA/GA Garagen
Gemeinschaftsanlagen
Ga/Ga Garagen Gemeinschaftsanlagen
Carport
Einfahrtsbereich
Ein- und Ausfahrtsbereich

Wasserfläche
Fläche für Aufschüttung
Fläche für Abgrabung
Fläche für die Landwirtschaft
Wald
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot von Bäumen
Fläche mit Erhaltungsgebot und Anpflanzungsgebot von Gehölzen
Erhaltung von Bäumen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Rhein-Sieg-Kreises belastete Fläche
Verbot der Bebauung (Hochspannungsleitungsschutzbereich)
VB Verkehrsrechtlich besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltung
Schule
Kirche, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr
Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingarten
Sportplatz
Zeltplatz
Badeplatz, Freibad
Friedhof
Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
Elektrizität (Trafo)
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser (Rückhaltebecken)
Abfall
Abtragung

WS Fernheizungsanlagen
WW Fernwärmeanlagen
Ag Allgemeines Anschlußgebiet (Gasversorgung) Fläche
WA Wasserversorgungsanlagen
BD Dachgärten
M Magnetgärten
MA Kompostieranlagen
Gemeinschaftsanlagen überdachte (nicht überbaut) Fläche
Garagengeschosse
Grundflächenzahl für Erhaltung v. o. maximum
Grundflächenzahl für Erhaltung v. o. minimum
Geschoßflächenzahl GFZ z. B. o. a.
Baumassenzahl BMZ z. B. o. a.
Grundflächenzahl GRZ z. B. o. a.
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise
Abweichende Bauweise o. a. Merkmale
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß z. B. o. a. Maß
Zahl der Vollgeschosse zwingend z. B. als Höchstmaß
Zusätzliches niedrigeres Untergeschoß

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Festsetzung über Richtung der Hauptfirstrichtungen
30°-45° Dachneigung - untere/obere Grenze - z. B. 30 o. 45
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
1 | 4 Gliederung des Gewerbegebietes in Nutzungszonen
Abgrenzung der Zonen untereinander

### WEITERE PLANZEICHEN

nicht vorgenommenes Gebäude
Emplohlene Pflanzbindung
P Empfohlene Pflanzbindung - Hecken
Empfohlenes Straßengrün
Empfohlene Bordsteinführung
Empfohlene Baumstandorte

Übersicht DGK 1:5000




### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert:

In der Nutzungszone 1 sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- 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.

In der Nutzungszone 4 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 nicht zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, daß sie aufgrund ihres immissionsverhaltens den jeweils nachfolgenden Abstandsklasse zuzuordnen sind und schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten - auch außerhalb des Plangebiets - vermieden werden.

(Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 - Anhang I zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB1. 8804.25.1C V. Nr. 2 90)

1.1.2 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 8 (1) BauNVO sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) Bau.-O wird die Höhe baulicher Anlagen im ausgewiesenen Gewerbegebiet auf höchstens 9,00 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt.

1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.3.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Schutzbepflanzung mit folgenden, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölzen lückenlos zu bepflanzen und zu erhalten.

Bäume: Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Salweide, Eberesche und Winterlinde.

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose und wolliger Schneeball.

1.3.2 Alle anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht zur Überbauung genutzt, als Einfahrten oder Stellplatzfläche genutzt oder dauerhaft befestigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten und mit vorgenannten Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sollen einen mindestens 30 -tigen Deckungsgrad aufweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

2.1 Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Gründe der Ausnahme sind Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind, sowie Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

2.3 Zufahrten zur freien Strecke der B 266 (Nordumgehung) und L 158 sind nicht zulässig. Die Grundstücke sind in diesen Bereichen lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

2.4 Innerhalb des Plangebietes dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden klassifizierten Straßen weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Beleuchtungsanlagen sind so abzuschirmen, daß eine Blendung der Verkehrsteilnehmer nicht eintreten kann. Ausstellungs- und Lagerflächen unmittelbar neben diesen Straßen sind durch Bepflanzung o.ä. so abzuschirmen, daß eine Ablenkung und damit Störung des Verkehrs nicht stattfindet.

2.5 Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die Traufenhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten dürfen. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf maximal 6,0 m Höhe beschränkt, jedoch dürfen sie die Traufenhöhen zugehöriger Betriebsgebäude nicht überschreiten. Zur Autobahn A 61 und zur B 266 (Nordumgehung) orientierte Werbeanlagen sind unzulässig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER II. ÄNDERUNG

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten nicht zulässig:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Feinkostlebensmittel (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe
8. Musikinstrumente
9. Uhren/Schmuck
10. Lebensmittel/Getränke
11. Drogerie-, Kosmetik-, Haushaltswaren
12. Teppiche (ohne Teppichboden)
13. Sportwaren
14. Campingartikel
15. Fahrräder und Zubehör, Mofas
16. Spiele, Spielwaren, Bastelartikel, Lotoartikel.

Ausnahmsweise sind Betriebe zulässig, wenn der Antragsteller durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, daß negative Auswirkungen auf die Kernstadt nicht zu befürchten sind.

Die Neuerrichtung, Änderung oder Ergänzung von Nebensortimenten zu bestehenden Hauptsortimenten wird nur dann zugelassen, wenn die Funktionalität nicht berührt, sowie nur in Relation zur Betriebsfläche und Umsatzanteilen deutlich untergeordnet sind (max. 1/10 Anteil). Dies ist vom Antragsteller nachzuweisen.

### HINWEISE

1. Zur ordnungsgemäßen Ableitung der anfallenden Abwässer sind noch folgende Bauwerke fertigzustellen: Regenüberlaufbecken B und C Regenrückhaltebecken auf der Kläranlage
2. Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Baugenehmigungsverfahren ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Auf die §§ 3 (1) und 13 bis 18 des Denkmals-Schutzgesetzes wird hingewiesen.
3. Grundstückseigentümer sowie Bauherren bzw. Bauträger haben bei der Errichtung von Wohnungen für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Bundesbahn her zu sorgen. An den Betreiber der Bahnlinie können diesbezüglich keine Entschädigungsforderungen gestellt werden.