RH_53_AE 1

BEBAUUNGSPLAN RHEINBACH NR. 53

"GEWERBE- UND BÜROPARK RHEINBACH NORD I"

1. AUSFERTIGUNG

STADT RHEINBACH

I. ÄNDERUNG

M. 1:1000

N W O S

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO wird das Industriegebiet wie folgt gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt:
- Nicht zugelassen sind die nach der Abstandsliste 1990 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Abstandserlaß - vom 21.03.1990; MBl.NW vom 08.05.90, S. 504) in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführten Anlagen und Betriebe.
- Nicht zugelassen sind die im Anhang zu Nr. 1 der Anlage zu § 3 UVPG im einzelnen aufgeführten Vorhaben nach dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.85 über die Umweltverträglichkeit bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205).
- Ausnahmsweise sind die in den Abstandsklassen IV bis VI aufgeführten Anlagen und Betriebe zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik die in den Abstandserlaß zugrundegelegten Abstände zu der nächsten Wohnbebauung deshalb unterschritten werden können, weil gleichwohl die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.

1.2 Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche oder gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- reine Lagerhäuser
- reine Lagerplätze
- Land- und Gartenbau
- Tierzucht
- Speditionen
- Fuhrparks
- Bauhöfe
- Schrottplätze/Autoverwertungen

1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

Ausnahmeregelung Gem. § 31 (1) BauGB:
Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Gewerbebetriebe 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 Industriegebiet zulässig ist oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der im Gewerbe- und Industriegebiet Arbeitenden dient.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen, Ausnahmeregelung

Für das Industriegebiet werden Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zugelassen. Die Ausnahmen gelten nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordneten Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutztechnischen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

3 Fläche oder Teile des Bebauungsplanes sowie Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Gesamtbegrünung, Randgegrünung

Die Pflanzung der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" in den Anbauverbotszonen ist als geschlossene Pflanzung gem. der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 10% der Gehölze sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 200 - 250 cm zu pflanzen. Als Heister sind vorwiegend die Bäume - und dabei vor allem langsamwüchsige Arten - anzupflanzen. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Artenliste 1

Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Gem. § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß auf diesen nicht überbaubaren GI-Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, 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. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß die Stadt Rheinbach diese Flächen anlegen und dauerhaft unterhalten darf.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Flächen, die sich nicht sofort mit Gewerbebetrieben besetzen lassen und in Besitz der öffentlichen Hand sind, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und einer Ansiedlung von Ackerwildkräutern vorübergehend zur Verfügung zu stellen sind.

3.2 Gewässerbepflanzung

Entlang des zu renaturierenden Wasserlaufes Tüttelbach in der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit möglichem Gewässerausbau sind Gruppen aus nachfolgend aufgeführten bodenständigen, standortgerechten Ufergehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume:
Alnus cordata - Roterle
Fraxinus excelsior - Esche
Salix caprea - Salweide

Sträucher:
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix aurita - Öhrchenweide
Salix purpurea - Purpurweide

3.3 Innere Begrünung der Grundstücke

Die gesamte innere Begrünung der jeweiligen Baugrundstücke muß mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen. (Standortgerechte Bepflanzung gemäß Artenliste 1 und 2). Dabei sind die sonstigen Bepflanzungen, die gemäß der Ziffer 3.3 angelegt werden, anrechenbar. Auf die teilweise Anrechenbarkeit einer Dachbegrünung gem. Ziffer 3 der Hinweise und Empfehlungen wird verwiesen.

Artenliste 2

Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Carpinus betulus - Hainbuche

Sträucher:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Heckenrose

3.3.1 Seitliche Grundstücksbegrünung

Entlang der Eigentumsgrenzen der Baugrundstücke, soweit die Grenzen im Bebauungsplan noch nicht durch sonstige Festsetzungen (z.B. Verkehrsflächen und Grünflächen) fixiert sind, werden gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB beidseitig grenzbegleitend Bereiche von jeweils 3,00 m Breite als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.
Hier sind bodenständige Gehölze der Artenliste 1 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.

Ausnahmeregelungen gem. § 31 (1) BauGB zu Ziffer 3.3.1 "Grenzbereiche von jeweils 3,00 m"
a) Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedigungen.
b) Ausnahmsweise ist die Errichtung von seitlichen Garagen bis zu einer zulässigen Garagentiefe gem. BauONW einschl. erforderlicher Zufahrt zulässig. Dies jedoch nur jeweils an an einer seitlichen Grundstücksgrenze.
c) Ausnahmsweise zulässig sind integrierte, eingegrünte und sichtgeschützte Mülboxen und/ fahrradunterstellmöglichkeiten
d) Ausnahmsweise ist eine Breitenreduzierung der in Ziffer 3.3.1 festgesetzten grenzbegleitenden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zulässig, wenn bereits durch die grenzbegleitende Festsetzung von 3,00 m das erforderliche Mindestmaß von 10 % gem. Ziffer 3.3.1 überschritten wird. Eine Unterschreitung von 1,50 m Breite ist jedoch auch dann nicht zulässig, wenn sich ein Bepflanzungsanteil von mehr als 10 % ergibt.

3.3.2 Begrünung zu öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedigungsmauern, ggfls. auch Zäune, sonst betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der nachfolgend aufgeführten Arten zu bepflanzen. Soweit erforderlich sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Arten für Halbschatten bis Schatten:
Celastrus orbiculatus - Baumwürger
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten - Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
" tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Schlingknöterich

Arten für sonnige Standorte:
Celastrus orbiculatus - Baumwürger
Clematis, Wildarten und -sorten - Clematis
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
" tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Schlingknöterich

3.3.3 Begrünung zu Stellplätzen

Gemäß § 9 (1) 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB ist bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen für Inhaber, Bedienstete oder Besucher je angefangene 6 Stellplatzeinheiten mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbaum der nachfolgend aufgeführten Arten als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robus - Stieleiche

3.3.4 Begrünung nicht gewerblich genutzter Flächen

Soweit Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden und entgegenstehenden Festsetzungen nicht unterliegen, sind extensive Wiesen anzulegen und zu unterhalten.

4. Versorgungsleitungen

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

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 (4) BauONW

1. Eingrünung von Lagerplätzen

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

2. Einzäunungen

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" dürfen nicht eingezäunt werden.

KENNZEICHNUNGEN

gem. § 9 (5) BauGB:

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der A 61 belastet, diese Vorbelastung kann gegebenenfalls bauliche Maßnahmen o.ä. zur Folge haben. In dem Bereich LV_N (350m Abstand von A 61) wird der städtebaulich-erwünschte schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts überschritten, in dem Bereich LV_T (150m Abstand von der A 61) wird der städtebaulich erwünschte schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten.

HINWEISE:

1. Anbaubestimmungen entlang der Bundesautobahn

In der Anbauverbotszone (entlang der A 61 in einer Entfernung von 40 m), die vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen werden, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Baubeschränkungszone (A 61 = 100 m)
a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders benutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb vo Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen,
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung 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 des 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 Bundesautobahn sind auf der Baugrenze dauerhaft und lückenlos einzufriedigen. Zufahrten oder Zugänge zur A 61 sind nicht zulässig.

2. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungwidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG von 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Den Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

3. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dächer soweit wie möglich einzugrünen. Dachbegrünungen können bis zu 30% ihrer Fläche(n) auf die 10% ige gesamte innere Begrünung gem. Ziffer 3.3. der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen angerechnet werden.
Eine Unterschreitung der in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzflächen ist nicht möglich.

4. Dachwässer

Es wird empfohlen, in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen über die belebte Bodenschicht zu versickern oder in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen bzw. wenn die anfallenden Wassermengen es erforderlich machen, es dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

5. Einsatz von Düngern und Bioziden

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Grundwasserschutzes ist auf der Einsatz von Düngern und Bioziden im Bereich der Grünflächen zu verzichten.

6. Extensive Wiesen

Die extensiven Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen (Juni/Juli und im September/Oktober), dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist untersagt.

Saatgutmischung für extensive Wiesen.
4,0 % Agrostis tenuis
15,0 % Festuca ovina
8,0 % Festuca rubra commutata
10,0 % Festuca rubra rubra
1,0 % Poa nemoralis
2,0 % Poa pratensis
4,0 % Lotus corniculatus
8,0 % Medicago lupulina
7,0 % Onobrychis viciaefolia
3,0 % Trifolium dubium
3,0 % Vicia cracca
1,0 % Achillea millefolium
4,0 % Carum carvi
1,5 % Cichorium intybus
0,5 % Daucus carota
3,0 % Foeniculum vulgare
3,0 % Pastinaca sativa
3,0 % Plantago lanceolata
6,0 % Sanguisorba minor
3,0 % Salvia pracensis
3,0 % Agrimonia eupatoria
3,0 % Centauria scabiosa
4,0 % Origanum vulgare
Aussaatmenge: 10 gr/m²

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 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. 68.75 m~~
- ~~Höhenlinien über NN z. B. 160 m~~
- Bordstein
- Straßeneinkkasten
- Straßenlaterne

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

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- ~~Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)~~
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7.7.1987 (GV NW S. 220), geändert durch Verordnung vom 11.5.1993 (GV NW S. 294)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ~~Ortsdurchfahrtsgrenze~~
- Anbauverbotszone gem. ~~LStrG bzw.~~ FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Baubeschränkungszone gem. FStrG
- LVT Straßenseitig durch Verkehrslärm vorbelastet
- ~~Bauschutzbereich (Flughafen)~~
- ~~Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)~~
- ~~Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughafen)~~

Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung
- ~~oberirdisch~~
- unterirdische Gasleitung
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- E/TEK E. Freileitung/E. Kabel
- G Fernasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen ~~mit Breitenangabe~~
- ~~Flächen, unter denen der Bergbau umgeht~~
- N Wasserfläche
- Bachlauf (Tüttelbach)

- Ü Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- 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 Bebauungsplangebietes (Änderungsbereich)
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh.-(G), Fahr.-(F) und/or Leitungsrechten(L) zu belastende Fläche zugunsten der Stadt bei schmalen Flächen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Steilplätze/Garagen
- St/Gt 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 Pflanzen, Pflegen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zugunsten der Stadt Rheinbach
- 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.
- 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
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- S Spielanlagen
- Grünflächen ö öffentlich
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafo)
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO WOCH Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenend-/Ferienhausgebiet
- 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. nabauten
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante z.B. 177,4m über NN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- ~~36°/45°~~ ~~Dachneigung - untere/obere Grenze, z.B. 36 bis 45°~~
- ~~FD Flachdach~~
- ~~SD Satteldach / Krüppelwalmdach~~
- ~~WD Walmdach~~

Nutzungsschema

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

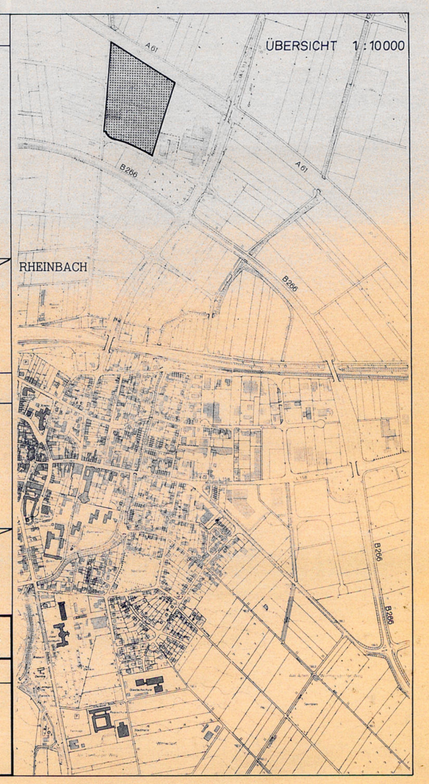
WEITERE PLANZEICHEN

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

* 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.

~~Nichtzutreffendes streichen~$

ÜBERSICHT 1 : 10000



Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ..... 19..

Siegburg, den 25.05. 1998
Katasteramt Siegburg
Katasterobervermessungsrat

Ausgefertigt:
Siegburg, den 25.05. 1998
Katasteramt Siegburg
Katasterobervermessungsrat

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 24.11.1993 überein.

Siegburg, den 25.05. 1998
Katasteramt Siegburg
Katasterobervermessungsrat

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

Siegburg, den 25.05. 1998
Katasteramt Siegburg
Katasterobervermessungsrat

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit
vom 5.4. 1994
bis 22.4. 1994
erfolgt.* (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat hat am ..... 19.. beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen.*

Rheinbach, den 12.11.1997
Stadtdirektor
I.V. 1. Beigeordneter

*Nichtzutreffendes streichen

Der Rat hat am 8.11.1993 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Rheinbach, den 10.11.1997
Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am 1.1.1994 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Rheinbach, den 12.11.1997
Stadtdirektor
I.V. 1. Beigeordneter

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des ~~Rates vom Ausschusses~~ vom 4.11.1997 in der Zeit vom 12.1.1998 bis 11.2.1998 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 1.1.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Rheinbach, den 13.2.1998
Stadtdirektor
I.V. 1. Beigeordneter

Gegen den Plan sind Anregungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom ..... 19.. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Rheinbach, den ..... 19..
(Siegel)

Dieser Plan wurde vom Rat am 11.5.1998 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB/§ 81 Bau ONW)

Rheinbach, den 14.5.1998
Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan* ~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~*

Rheinbach, 4.6.1998
Amtsleiter

*Nichtzutreffendes streichen

Dieser Plan wurde am 17.6.98 angezeigt. (§ 11 Abs. 3 BauGB) Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 7. Sept. 1998 Az. 53.2.42-91-86/98

Köln, den 7. Sept. 1998
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gegen den am ..... angezeigten Plan hat die Höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Rheinbach, den ..... 19..
(Siegel)

Die Bekanntmachung ~~der Genehmigung~~/der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 30.10.1998 erfolgt (§ 12 BauGB)

Rheinbach, den 2.11.1998
Stadtdirektor
I.V. 1. Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung
STADT- U. REGIONALPLANUNG
Dr. Paul Günter Jansen
Bachemer Straße 115, Köln

I. Änderung:
STADT RHEINBACH
Der Stadtdirektor
Bauverw. u. Planungsamt
Rheinbach, den 4.11.1997
im Auftrage:
Amtsleiter

Fertigung: Jordan

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

Bebauungsplan Nr. 53
„Gewerbe- und Büropark Nord I"
1. Änderung

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung: Rheinbach

Flur(en): 6

RK 6711.9