

RH_57_AE6

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Sondergebiet Hochschule

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,5 Grundflächenzahl
1,0 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
H#180,80 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m ü.NHN

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze, gleichzeitig Grenze unterschiedlicher Festsetzungen der zulässigen Bauhöhe

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung I 6.1

PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN § 9 (1) Nr. 25a u. 25b BauGB

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (4) und (7) BauGB

FD Dachform: Flachdach

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KARTENGRUNDLAGE

171,50 Vorhandene Geländehöhe in m ü.NHN

Einzelbaum im Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet SO Hochschule (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Hochschuleinrichtungen einschließlich der dem Hochschulbetrieb dienenden Einrichtungen und Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen H2, H3 und H4 dürfen jeweils innerhalb der zugehörigen Bauflächen durch untergeordnete Teile gebäudetechnischer Anlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gelten die Festsetzungen unter I 3.3 und I 3.4 auch bei Beurteilung als Teil der Hauptanlage.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB

3.1 Wegeflächen sind innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Grundstücksteile ausschließlich mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

3.2 Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) BauONW ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² und einer Baumasse von 100 m³ zulässig.

3.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind ausschließlich auf Dachflächen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Der Abstand der höchstgelegenen Kante der Solaranlagen zu den Gebäudeaußenkanten darf das Zweifache der Höhe über der Gebäudeaußenkante, gemessen im höchsten Punkt des jeweiligen Moduls, nicht unterschreiten.

3.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Plan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen H1 und H2 innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Fläche um maximal 1,00 m überschreiten.

4. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

4.1 Die Führung von Versorgungsleitungen ist im Plangebiet ausschließlich unterirdisch zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Flachdächer mit einer Größe von mehr als 300 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht darf dabei 0,10 m nicht unterschreiten.

5.2 Zur Begrünung der Dachflächen im Sinne des Punktes I 5.1 ist autochtones bzw. regionales Pflanzenmaterial oder Saatgut geeigneter Arten magerer Standorte durch Pflanzung, Ausstreuen oder Einsaat zu verwenden. Es sind mindestens 20 Sprossstiele oder 5 g Saatgut pro m² auszubringen.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit folgenden Rechten zu belasten:

a) Einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den nicht motorisierten Individualverkehr zu Gunsten der Allgemeinheit sowie b) einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rheinbach und der Leitungsträger.

7. Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

7.1 Die mit Pflanzbindung belegten Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. In Bereichen mit besonders gestalterischen Intentionen, z.B. Sichtachsen kann eine 2 x jährliche Mahd erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

7.2 Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzenliste unter Punkt I 7.3 zu ersetzen.

7.3 Pflanzenliste

Bei Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen:

Bäume 1. Ordnung: Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn, Quercus robur, Stiel-Eiche, Alnus glutinosa, Schwarzerle, "Fastigata", Silber-Weide, Fagus sylvatica, Rotbuche, Salix alba, Winter-Linde, Quercus robur, Stiel-Eiche, Tilia cordata, Ulmus laevis, Quercus petraea, Trauben-Eiche, Ulmus laevis, Ulmus laevis.

Bäume 2. Ordnung: Acer campestre, Feld-Ahorn, Prunus pedunculata, Trauben-Kirsche, Carpinus betulus, Hainbuche, Salix fragilis, Knack-Weide, Populus tremula, Espe, Sorbus aucuparia, Eberesche, Prunus avium, Vogel-Kirsche.

Sträucher: Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Rosa canina, Hunds-Rose, Corylus avellana, Hasel, Salix caprea, Sal-Weide, Crataegus monogyna, Engfrüchtiger Weißdorn, Salix purpurea, Purpur-Weide, Eunonymus europaeus, Pfaffenhütchen, Salix triandra, Mandel-Weide, Lonicera xylosteum, Heckenkirsche, Salix viminalis, Korb-Weide, Prunus spinosa, Schlehe, Viburnum opulus, Gemeiner oder Rhamnus catharticus, Echter Kreuzdorn, Wasser-Schneeball.

Uferhochstauden: Filipendula ulmaria, Mildesüß, Lythrum salicaria, Blauweiderich, Iris pseudacorus, Sumpf-Schwertlilie, Phalaris arundinacea, Rohr-Ganggras, Lysimachia vulgaris, Glöckchenwurz.

Bei Baumpflanzungen innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns:

Bäume 1. Ordnung: Acer platanoides, Spitz-Ahorn, Ulmus hybrid, Ulmen-Hybriden, Tilia cordata, Winter-Linde.

Bäume 2. Ordnung: Crataegus punctata, Glanz-Dorn, Pyrus calleryana, Chinesische Wildbirne, "Splendens", "Chanticleer", Sorbus aria, "Charadee", "Mehlbeere", "Nigra", Blut-Pflaume, Sorbus intermedia, Schwarzwald-Mehlbeere, Prunus padus, Großblütige Traubenkirsche, Schwarzwald-Mehlbeere.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB sowie § 86 BauONW

1. Dachform
Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich als Flachdächer zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rheinland

Hinweise

1. Denkmalschutz
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 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

2. Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt innerhalb verliehener Bergwerksfelder.

3. Bodenschutz
Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abt. Grundwasser- u. Bodenschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

4. Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

5. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes der Wasserschutzzone III B.

6. Artenschutz
- Rodungszeitbeschränkung
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen und die Räumung der Baufelder außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze (und bestehender Vogelnistkästen) dann keine aktuellen Brutn von Vogelarten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

- Schutz vorhandener Grünflächen
Bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Eingriffe in die Grünzone sollen zum Schutz des Habitats des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings vermieden werden.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 29.12.2014) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Siegburg, den 13.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt



Notar
Kreisobervermessungsamt

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den 13.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt



Notar
Kreisobervermessungsamt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom
BÜRO FÜR STÄDTBAU UND SIEDLUNGSWESEN
STÄDTBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

erarbeitet

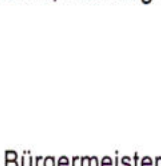
Bonn, den 27.05.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

im Auftrag der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Planung und Umwelt.

Rheinbach, den 10.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 31.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den 18.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom 09.04.2013 durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 05.06.2013 bis 25.06.2013 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 17.05.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Rheinbach, den 18.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 den Entwurf des Bauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den 18.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.04.2015 bis einschließlich 12.05.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 31.03.2015 mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 17.03.2015 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den 18.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Erneute öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Rheinbach, den _____



Notar
Kreisobervermessungsamt

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am _____ mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom _____ benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Rheinbach, den _____



Notar
Kreisobervermessungsamt

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat diesen Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 22.05.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rheinbach, den 18.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

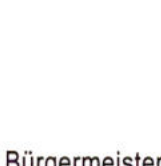
Rheinbach, den 18.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat)

Rheinbach, den _____



Notar
Kreisobervermessungsamt

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 30.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

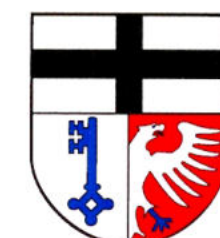
Rheinbach, den 18.08.2015



Notar
Kreisobervermessungsamt

Gesetzliche Grundlagen

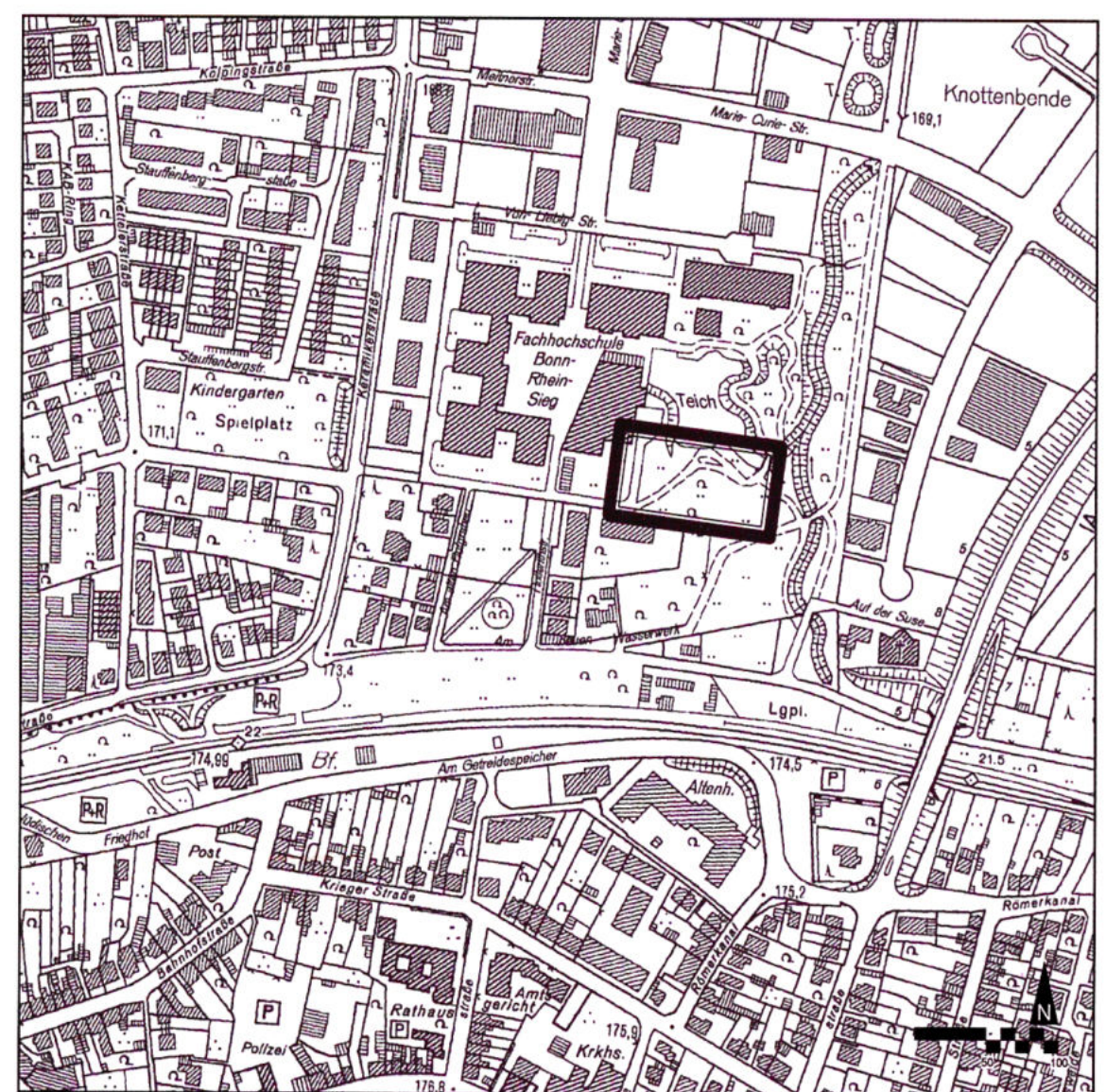
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV) 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbaubauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)



STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57
"Fachhochschule"

VI. Änderung - Bereich Hochschule
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauG)



Fachbereich V, Planung und Umwelt

M 1:500 im Original

Rheinbach, den 18.08.2015



im Auftrag
Fachgebietsleiterin

Ausfertigung