RH_61

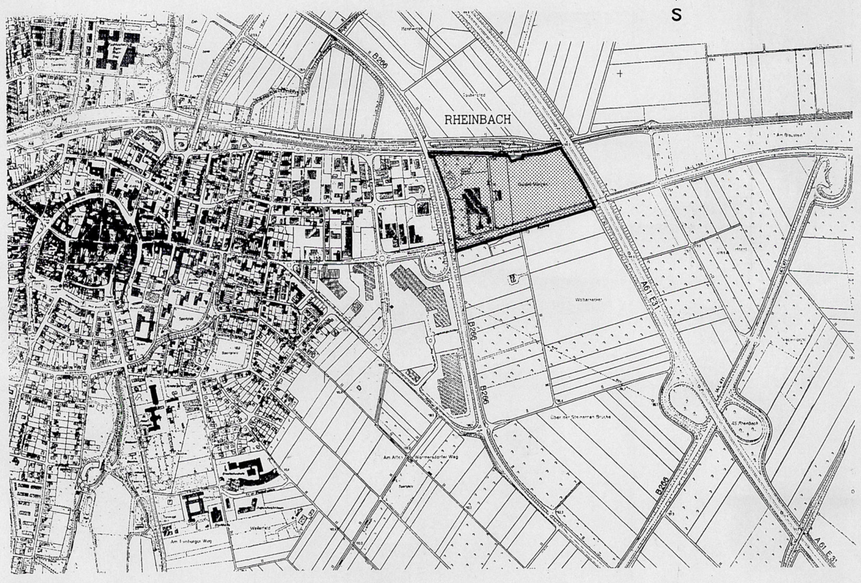
BEBAUUNGSPLAN

RHEINBACH NR. 61 "IM GÜLDEN MORGEN"

MASSTAB 1:1000

N
W O
S

Übersicht DGK 5 Maßstab 1:10000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. BauNVO

1. **Gliederung in Nutzungszonen**
Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das ausgewiesene „Gewerbegebiet" (GE) wie folgt gegliedert:
In der **Nutzungszone 1** sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 nicht zulässig.
In der **Nutzungszone 2** sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 nicht zulässig.
Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sie aufgrund ihres Immissionsverhaltens der jeweils nachfolgenden Abstandsklasse zuzuordnen sind und schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten, auch außerhalb des Plangebietes, vermieden werden.

2. **Sortimentsbeschränkung**
Gemäß § 1 (5),(9) und § 8 BauNVO sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher **nicht** zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- ohne: Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- einschl. Berufsbekleidung (WB 239, 249)
Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschl. Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
Tafel-, Küchen- u. a. Haushaltsgeräte (WB 66)
Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
Nähmaschinen (WB 819)
Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist **ausnahmsweise** unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (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.

3. **Nebenanlagen**
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.

Festsetzungen gem. BauGB

1. **Ökologischer Ausgleich**

1.1 **Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Teil A / ohne Parkplatz**
Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen
- Anlage neuer und Erweiterung bestehender abschirmender Gehölzpflanzungen
- Anlage einer Streuobstwiese
- Pflanzen von Einzelbäumen
- Umwandlung von Intensivgrünland in Streuobstwiese

werden auf öffentlichen und privaten Flächen innerhalb des Plangebietes sowie an anderer Stelle nach Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Satzung der Stadt Rheinbach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB durch die Stadt Rheinbach angelegt und dauerhaft unterhalten.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) sowie die außerhalb des Plangebietes auf der Parzelle Gemarkung Neukirchen, Flur 4, Nr. 18 vorgesehenen Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

1.2 **Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Teil B / Parkplatz**
Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen
- Pflanzen von Einzelbäumen
- Anlage einer Strauchhecke

werden auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes nach Vorgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes durch die Stadt Rheinbach angelegt und dauerhaft unterhalten.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Rheinbach ausgeglichen und sind den Parkplatzflächen im Plangebiet zugeordnet.

1.3 **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder Stellplatzfläche genutzt oder dauerhaft befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

Festsetzungen gem. BauO NRW

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

2. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante zugehöriger Betriebsgebäude nicht überschreiten. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf maximal 15,0 m Höhe beschränkt.

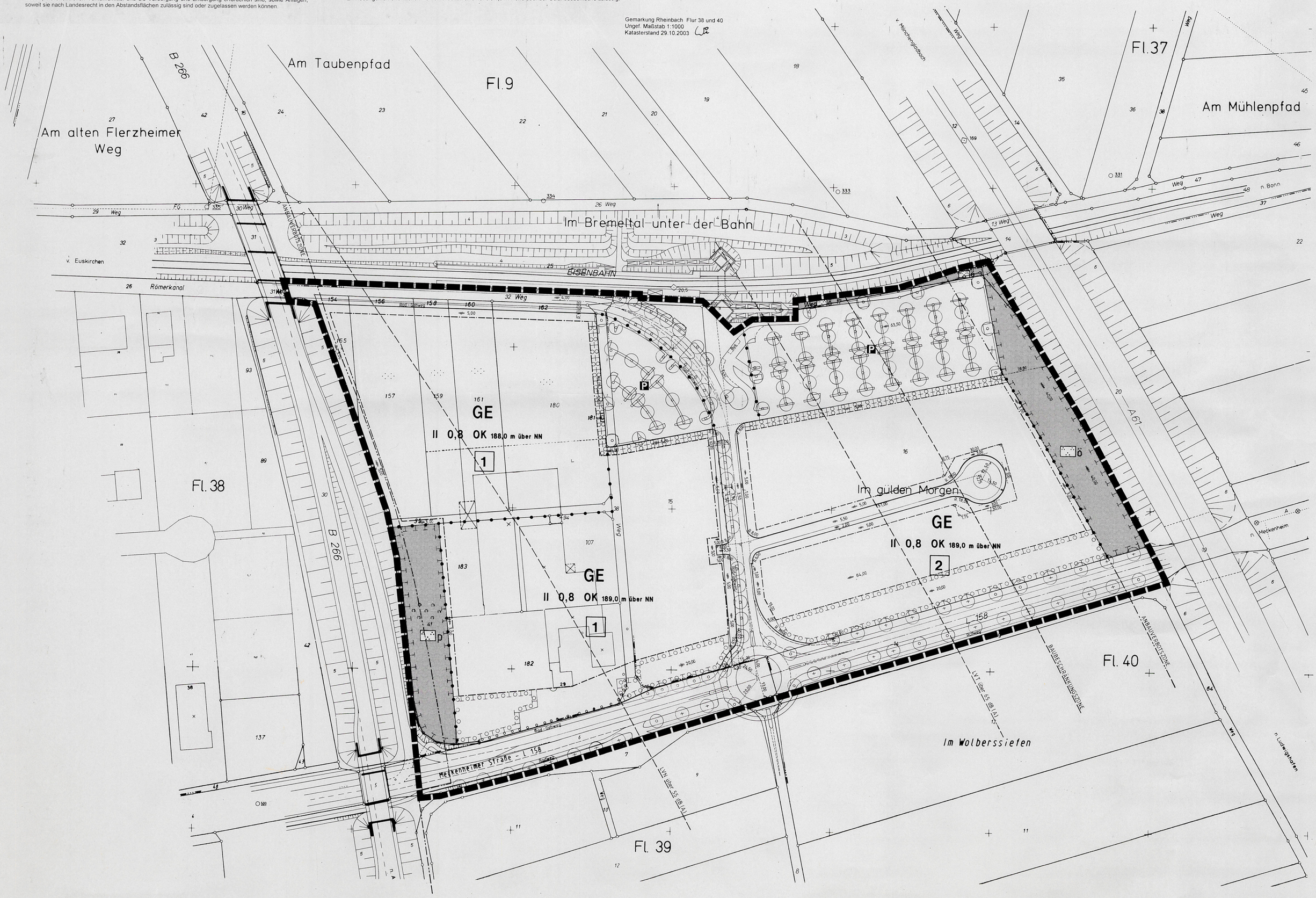
3. **Einfriedungen**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche zulässig.

HINWEISE

1. **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 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutze und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG- vom 11.03.1980, GV. NRW S. 226) in der zur Zeit gültigen Fassung wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

2. **Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone des Wasserwerkes Swisttal-Ludendorf / Heimerzheim.

Gemarkung Rheinbach Flur 38 und 40
Ungef. Maßstab 1:1000
Katasterstand 29.10.2003



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- ~~Wohngebäude ohne Hausnummer~~
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- ~~Zahl der Vollgeschosse~~
- ~~Gemeindegrenze~~
- ~~Gemarkungsgrenze~~
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- ~~Einstiegsschacht~~
- ~~Kappe (Schieber)~~
- ~~Unterflurhydrant~~
- ~~Oberflurhydrant~~
- ~~Höhenlage über NN z.B. 58,74 m~~
- ~~Höhenlinien über NN z.B. 100 m~~
- ~~Bordstein~~
- ~~Straßeneinkasten~~
- ~~Straßenlaterne~~

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

Die Planungsunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 13.3.06 überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Siegburg den 13.3.06
Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg den 13.03.2006
Kreisvermessungsdirektor

Stand: ft 2001

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), ~~geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2001 (BGBl. I S. 2376)~~
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ~~geändert~~ durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 „PlanzV90" vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BauO NW - vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2003 (GV. NRW. S. 434)

Der Rat ~~zuständige Fachausschuss~~ hat am 1.2.1999 beschlossen, diesen Plan aufzustellen.
Rheinbach den 8.6.2005 Bürgermeister

Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.2.1999
Rheinbach den 8.6.2005 Bürgermeister

Beglaubigung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Fachbereich PVS 4 - in Siegburg.

~~Der Rat zuständige Fachausschuss~~ hat am ~~Rates~~ beschlossen, von der Unterrichtung ~~der Bürger abzusehen~~.

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist nach Beschluss des Rates zuständigen Fachausschuss vom 24.1.2002
~~am~~ ~~bzw.~~ in der Zeit vom 4.3.2002 bis 22.3.2002 erfolgt.
Rheinbach den 8.6.2005 Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des ~~Rates~~ zuständigen Fachausschusses vom 6.7.2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis 9.11.2005 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde ortsüblich bekanntgemacht am 1.10.2005
Rheinbach den 16.11.2005 Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates zuständigen Fachausschusses vom ... in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde ortsüblich bekanntgemacht am ...
Rheinbach den ... (Siegel) Bürgermeister

Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschluss des Rates zuständigen Fachausschusses vom ... Rheinbach den ... (Siegel) Bürgermeister

Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschluss des Rates zuständigen Fachausschusses vom ... Rheinbach den ... (Siegel) Bürgermeister

Dieser Plan wurde vom Rat als Satzung beschlossen am 13.2.2006
Rheinbach den 16.2.2006 Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ~~der Genehmigung durch die Bezirksregierung~~ durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 1.6.2006 erfolgt.
Rheinbach den 1.6.2006 Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt mit Verfügung vom ... Az: ...
Köln, den ... Bezirksregierung Im Auftrag:

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.*
Rheinbach den ... (Siegel) Bürgermeister
* Nichtzutreffendes bitte streichen

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ~~x.oo~~ ~~Ortsdurchfahrtsgrenze~~
- Anbauverbotszone gem. ~~LStrG bzw.~~ FStrG
- ~~Bahnanlage~~
- ~~Fläche für den Luftverkehr~~
- Baubeschränkungszone gem. FStrG
- LVT/LVN Straßenseitig durch Verkehrslärm vorbelastet
- ~~Bauschutzbereich (Flughafen)~~
- ~~Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)~~
- ~~II - II Lärmschutzone, z.B. "B" (Flughafen)~~
- ~~Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung~~
- ~~oberirdisch~~
- ~~unterirdisch~~
- ~~W Fernwasserleitung~~
- ~~A Hauptabwasserleitung~~
- ~~Er/EK E. Freileitung/E. Kabel~~
- ~~G Ferngasleitung~~
- ~~O Ölleitung~~
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche (nachrichtlich)
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet, z.B. Zone I
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- Einzeldenkmal
- Sanierungsgebiet
- Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- ~~Zu beseitigende Gebäude/baul. Anlagen~~

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- ~~Baulinie~~
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-(G) Fahr-(F) oder Leitungsrechten(L) zu belastende Fläche zugunsten: z.B. ~~Gemeinde~~ bei schmalen Flächen
- ~~Fläche zur Herstellung des Straßenk. pers. Aufschüttung~~
- ~~Abgrabung~~
- ~~Stütz- mauer~~
- Freizuhaltende Sichtfläche (siehe Textteil)
- Fläche für Stellplätze Garagen Carports
- ~~St GSt~~ Stellplätze Gemeinschaftsstellplätze
- ~~Ga GGa~~ Garagen Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- ~~WWW~~ Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Baumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- 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.
- Flächen o. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Boden, Natur und 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
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen ö öffentlich p privat
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- 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~~ ~~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 Vollgeschosse
- ~~II-IV~~ ~~Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. 2 bis 4 Vollgeschosse~~
- ~~(III)~~ ~~Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse~~
- 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. siehe Text~~
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante z.B. 124,5 m über NN
- 1 2 Gliederung der Gewerbegebiete (GE) in Nutzungszonen

WEITERE PLANZEICHEN

- ~~nicht eingemessenes Gebäude~~
- ~~empfohlene Grundstücksaufteilung~~
- ~~P empfohlene Parkstreifen, buchten~~
- ~~M Mülltonnenstandplatz~~
- ~~Grenze unterschiedlicher Bepflanzung~~
- Baumstandorte
- Bord- / Randsteinführung

Hinweis:
Zu diesem Plan wurden ein landschaftspflegerischer Begleitplan, eine Umweltverträglichkeitsstudie und ein Verkehrsgutachten erstellt.

Entwurf und Anfertigung:
Dr Erich Spitz Consult, Euskirchen
überarbeitet:
STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister
Bauplanungsamt
Rheinbach, den 8.6.2005
Im Auftrage:
Dezernent
Fertigung: Jordan

1. AUSFERTIGUNG

Bebauungsplan Nr. 61

Maßstab 1:1000

Gemarkung: Rheinbach
Flur(en): 38 u. 40