WO_14

BEBAUUNGSPLAN

RHEINBACH–WORMERSDORF NR. 14

"BEIERWIESEN"

STADT RHEINBACH

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Reines Wohngebiet:**
Zulässig sind entlang der neuen Erschließungsstraßen ausschließlich die in § 3 (2) BauNVO 1990 genannten Nutzungen (Wohngebäude).
Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.

Gemäß § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ganz bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

Nach Abschluß des Umlegungsverfahrens bedürfen Teilungen von Grundstücken einer Genehmigung.

2. **Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich**
Reduzierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase
Aller Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes auf direkt angrenzenden Flächen ist im Bestand zu sichern und während der Bauphase in geeigneter und angemessener Weise zu schützen. Die Maßnahmen sind der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu entnehmen.
Gehölzschutzmaßnahmen durch einen Bauzaun sind insbesondere dann zu ergreifen, wenn schützenswerter Baumbestand angrenzt.
Im Bereich der Baustelleneinrichtungen ist sicherzustellen, daß von den versiegelten Flächen kein belastetes Niederschlagswasser in die angrenzenden Bereiche abfließen kann. Auch im übrigen Baustellenbereich ist der Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund durch umfassende Sicherungsmaßnahmen weitestgehend auszuschließen.

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen:
Die zum Ausgleich in der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen:
- Anlage von Baumhecken
- Anlage von Streuobstwiesen
- Anlage eines naturnahen Regenwasserteiches
- Anlage von Strauchhecken
- Anlage von Baumgruppen auf Extensivrasen
- Anlage von unversiegelten Wegen
- Pflanzung von Einzelbäumen in den Wohnstraßen

werden auf öffentlichen Flächen nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Satzung der Stadt Rheinbach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB vom 01.12.1998 angelegt und dauerhaft unterhalten.
Die auf öffentlichen Flächen ausgewiesenen Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft sowie die auf den Ersatzflächen in der Gemarkung Oberdrees vorgesehenen Maßnahmen sind den neuen Baugrundstücken zugeordnet.

Begrünung der Baugrundstücke:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.
Je Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. In den Vorgärten sind einheimische Straucharten zu pflanzen.
Die rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen mit Lage zu öffentlichen Grünflächen oder zu Wegen sind mit einer einreihigen freiwachsenden Hecke mit folgenden Arten zu bepflanzen:

Hasel (Corylus avellana),	Hainbuche (Carpinus betulus),
Hartriegel (Cornus sanguinea),	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Schlehe (Prunus spinosa),	Feldahorn (Acer campestre).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Drempel sind bei II-geschossigen Gebäuden nicht zulässig.

HINWEISE

1. Das Plangebiet wird von einer Hauptversorgungsleitung DN 600 des Wahnbachtalsperrenverbandes gequert. Innerhalb des dargestellten Schutzstreifens sind die verbindlichen Vorgaben des Wahnbachtalsperrenverbandes zu beachten.

2. Das Plangebiet liegt im „erweiterten Schutzbereich (Zone A)" der Funkempfangsanlage Ersdorf des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung. Störungen des Funkempfangs, die von Anlagen innerhalb dieses Schutzbereiches ausgehen, sind nach dem Gesetz über Fernmeldeanlagen bzw. nach dem Gesetz über die elektromagnetische Verträglichkeit von Geräten (EMVG) zu vermeiden.

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
Einsteigschacht
Kappe (Gasabsp.)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Höhenlage über NN z.B. 54,5 m
Höhenlinien über NN z.B. 100 m
Bordstein
Straßenmarkstein
Straßenstutzen

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

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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 1990 - PlanzV90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BauONW - vom 7.3.1995 (GV NW S. 218)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des Bergbaugebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Bauschutzbereich (Flughafen)
Lärmschutzzone, z.B. II (Flughafen)
Lärmschutzzone, z.B. III (Flughafen)
Hauptversorgungs- u. abwasserleitung
oberirdisch
unterirdisch
W Fernwasserleitung
A Hauptabwasserleitung
E/E/EK E-Freileitung/E-Kabel
G Ferngasleitung
Ö Ölleitung
Schutzstreifen mit Breitenangabe
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
N Wasserfläche, nachrichtlich
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
Sanierungsgebiet
Zu erhaltende Gebäude/ sonstige baul. Anlagen
Zu beseitigende Gebäude/ baul Anlagen

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

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Wi Wirtschaftsweg
F Fußweg
V Verkehrsberuhigter Bereich
Mit Geh-(G), Fahr-(F) und/oder Leitungsrechten(L) zu belastende Fläche zugunsten z.B. der Anlieger
bei schmalen Flächen
Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
Freizuhaltende Sichtfläche
Fläche für Steilpratze/ Garagen
St GSt Steilplatze/ Gemeinschaftsteilplatze
Ga GGa Garagen/ Gemeinschaftsgaragen
E Einfahrt
Einfahrtsbereich
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 zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Einzelbäumen
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 und den Landschaft

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung
Schule
Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen

Grünflächen ö öffentlich
Parkanlage
Streuobstwiese
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz, Freibad
Friedhof

Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
Elektrizität (Trafo)
Gas
Fernwärme
Wasser
R Abwasser (Rückhaltebecken)
Abfall
Ablagerung

Nutzungsschema:

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

WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet, überbaubare / nicht überbaubare Fläche
WA Reines Wohngebiet / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, überb. / nicht überb. Fläche
WB Besonderes Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenendhaus
SO Sonstiges Sondergebiet, z.B.
Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B.
GR Grundfläche, z.B. als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Geschosse
II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. II 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
3,8 Baumassenzahl/BMZ, z.B. 3,8
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. nur kurze

WEITERE PLANZEICHEN

nicht eingemessenes Gebäude
empfohlene Grundstücksaufteilung
P empfohlene Parkstreifen, buchten
M Müllcontainerstandplatz
Grenze unterschiedlicher Bepflanzung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
30°/45° Dachneigung – untere/obere Grenze, z.B. 30 bis 45°
FD Flachdach
SD Satteldach / Krüppelwalmdach
WD Walmdach

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis - Planungsamt - in Siegburg

Bebauungsplan Nr. 14
"Beierwiesen"

Maßstab 1:500

Gemarkung: Wormersdorf

Flur(en): 21, 23+26

RK 6907.6,8,7007.5+7

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 7.9.1999.

Siegburg den 7.9.1999
Kreisvermessungsrat

Ausgefertigt:
Siegburg den 7.9.1999
Kreisvermessungsrat

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 7.9.1999 überein.

Siegburg
den 7.9.1999
Kreisvermessungsrat

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

Siegburg
den 7.9.1999
Kreisvermessungsrat

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist nach Beschluß des ~~Rates~~ / ~~zuständigen~~ Fachausschusses in der Zeit
vom 1.12.1997
bis 19.12.1997
erfolgt. *)
~~Der/Bürgerunständige Fachausschuß hat am 19. beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen. *)~~

Rheinbach,
den 12.3.1999
Stadtdirektor i.V.1. Beigeordneter

Der Rat/~~zuständige Fachausschuß~~ hat am 18.3.1998 beschlossen, diesen Plan aufzustellen.

Rheinbach,
den 12.3.1999
Stadtdirektor

Dieser Beschluß wurde am 1.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Rheinbach,
den 12.3.1999
Stadtdirektor i.V.1. Beigeordneter

*) Nichtzutreffenden Absatz streichen

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des ~~Rates~~ / zuständigen Fachausschusses vom 7.3.1999 in der Zeit
vom 12.4.1999
bis 11.5.1999
öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 1.4.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Rheinbach, den 19.5.1999
Stadtdirektor i.V.1. Beigeordneter

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom
den
Siegel

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom
den
vom
bis
öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.
den
Siegel

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates vom
den
Siegel

Dieser Plan wurde am Rat am 23.8.1999 als Satzung beschlossen.
Rheinbach,
den 25.8.1999
Siegel
Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.
~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf vorgezeichneten Vermerken überein.~~ *)
Rheinbach,
den 8.11.1999
Siegel
Amtsleiter

Gegen den am angezeigten Plan hat die Bezirksregierung innerhalb von Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
den
Siegel

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / ~~des Angebotsverfahrens~~ durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 1.11.1999 erfolgt.
Rheinbach,
den 2.11.1999
Siegel
Bürgermeister

Entwurf und Anfertigung
STADT RHEINBACH
Der Stadtdirektor
Bauverw. u. Planungsamt
Rheinbach den 9.9.1999
Im Auftrag:
Amtsleiter
Entwurf u. Fertigung: Jordan

*) Nichtzutreffendes streichen

Stand: 16.9.1999