RH_40_Ä01

STADT RHEINBACH
Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40
„Gerbergasse/Grabenstrasse“ I. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den MI-Mischgebieten die nach § 6 (2) BauNVO im MI-Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß im MI-Mischgebiet
Sexshops, Peep-Shows sowie Spiel- und Automatenhallen
nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (3) BauNVO im MI-Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO im WA-Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Baulinien

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ausnahmsweise im Erdgeschoss ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen bis zu einer Tiefe von 3,00 m von der Baulinie zugelassen werden. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in allen weiteren Geschossen sowie ein Zurücktreten des Traufpunktes bei traufenständigen Gebäuden ist nicht zulässig. Staffelgeschosse und Dachterrassen sind nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Geltungsbereich: alle MI-Mischgebiete
WA-Allgemeine Wohngebiete mit der Kennzeichnung ◆
Flächen für Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung ◆)

2.1 Traufhöhen und Firsthöhen

Für die durch Baulinien bzw. Baugrenzen begrenzten und mit den Buchstaben A bis R bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Mindest- und Höchstwerte für Traufhöhen und je nach giebel- bzw. traufenständigen

Gebäudestellungen Höchstwerte für Firsthöhen (bzw. Dachoberkanten) entsprechend nachfolgender Tabelle einzuhalten.

BEREICH	TRAUFHÖHEN in Metern		Max. FIRSTHÖHEN (bzw. Dachoberkanten) in Metern		Höhen und Gebäudestellung bezogen auf angrenzende Verkehrsfläche
	min.	max.	giebel-ständig	traufen-ständig	
A	7,0	8,0	13,5	13,5	Hauptstraße
B	7,0	8,5	14,5	12,0	Langgasse
C	3,5	6,5	11,0	10,0	Schweigelstraße
D	7,0	8,5	13,0	12,0	Hauptstraße
E	6,5	7,5	11,5	11,0	Schweigelstraße
F	6,0	9,0	11,0	11,0	Langgasse
G	6,0	7,0	12,0	11,5	Langgasse
H	5,5	7,0	12,0	11,5	Schweigelstraße
I	5,0	8,0	10,5	10,5	Grabenstraße
J	5,5	7,0	10,0	10,0	Kallenturm
K	7,0	9,5	13,5	13,5	Schweigelstraße
L	6,5	9,0	13,5	13,5	Hauptstraße
M	6,5	7,5	10,5	9,5	Kallenturm
N	3,5	6,0	9,5	8,5	Löherstraße
O	5,0	6,5	10,5	9,5	Vor dem Voigtstor
P	6,0	9,0	13,0	12,5	Vor dem Voigtstor
Q	6,0	10,5	13,0	13,0	Löherstraße
R	5,5	7,5	12,5	11,5	Gerbergasse

Die festgesetzten Mindest- und Höchstwerte können ausnahmsweise um 0,50 m über- oder unterschritten werden, wenn dieses zur Anpassung an
- bestehende Gebäude oder Gebäudeteile
- Nachbarbebauung
erforderlich ist.
Bei traufenständiger Bebauung gelten die festgesetzten Mindestwerte der Traufhöhe **nur** für auf Baulinien befindliche Gebäudekanten.

2.2 Giebelständige Gebäude

Bei giebelständigen Gebäuden ist eine Giebelbreite nur bis max. 6,50 m zulässig. Eine horizontale Abflachung der Firstspitze ist **nicht** zulässig. Der First ist hierbei durchlaufend bis zu den jeweiligen Giebelwänden auszubilden.

2.3 Dachformen und Dachneigungen

Auf den durch Baulinien bzw. Baugrenzen begrenzten und mit den Buchstaben A - R bezeichneten Grundstücksflächen sind
1. nur Satteldächer zulässig, bei Nebenanlagen können auch andere Dachformen zugelassen werden.
2. bei traufenständigen Gebäuden nur Dachneigungen von mindestens 40° zulässig.

HINWEISE

1. Gestaltungssatzung

§§ 4 und 9 (1) der Gestaltungsatzung werden mit Inkrafttreten der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 aufgehoben.

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 (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.

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), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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 –PlanzV 90- vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV. NRW. S. 434)

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Rheinbach hat gemäß § 2 (1) BauGB am 18.03.2002 beschlossen die I. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Rheinbach, den 05.10.2004 Bürgermeister

Der Beschluss zur Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den 05.10.2004 Bürgermeister

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB ist nach Beschluss des zuständigen Fachausschusses vom 15.07.2003 in der Zeit vom 10.11.2003 bis 28.11.2003 erfolgt.

Rheinbach, den 05.10.2004 Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach Beschluss des zuständigen Fachausschusses vom 09.09.2004 in der Zeit vom 11.10.2004 bis 10.11.2004 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 01.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den 12.11.2004 Bürgermeister

~~Änderungen aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß Beschluss des Rates vom .....200..~~

~~Rheinbach den .....200..~~ ~~(Siegel)~~ ~~Bürgermeister~~

~~Diese Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach Beschluss des zuständigen Fachausschusses vom .....200.. in der Zeit vom .....200.. bis .....200.. erneut öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am .....200.. ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~Rheinbach, den .....200..~~ ~~(Siegel)~~ ~~Bürgermeister~~

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Rheinbach am 20.12.2004 als Satzung beschlossen worden.

Rheinbach, den 11.1.2005 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB, durch die diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich wird, ist am 1.2.2005 erfolgt.

Rheinbach, den 2.2.2005 Bürgermeister

Diese Planänderung ist die Urkundsfassung.

~~Diese Planänderung stimmt mit der Urkundsfassung und den darauf vorzeichneten Vermerken überein.~~

Rheinbach, den 4. 2. 2005 ~~Bürgermeister~~ Dezernent

Entwurfsbearbeitung:

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister
Bauplanungsamt

Rheinbach den 08.09.2004
Dezernent