

Anlage zu TOP 8.1.1_Präsentation B-Plan Keramikerstraße



Stadt Rheinbach
Fachbereich V
SUPV 24.11.2015

Bebauungsplan Nr. 73 – „Keramikerstraße“



Luftbild 2013



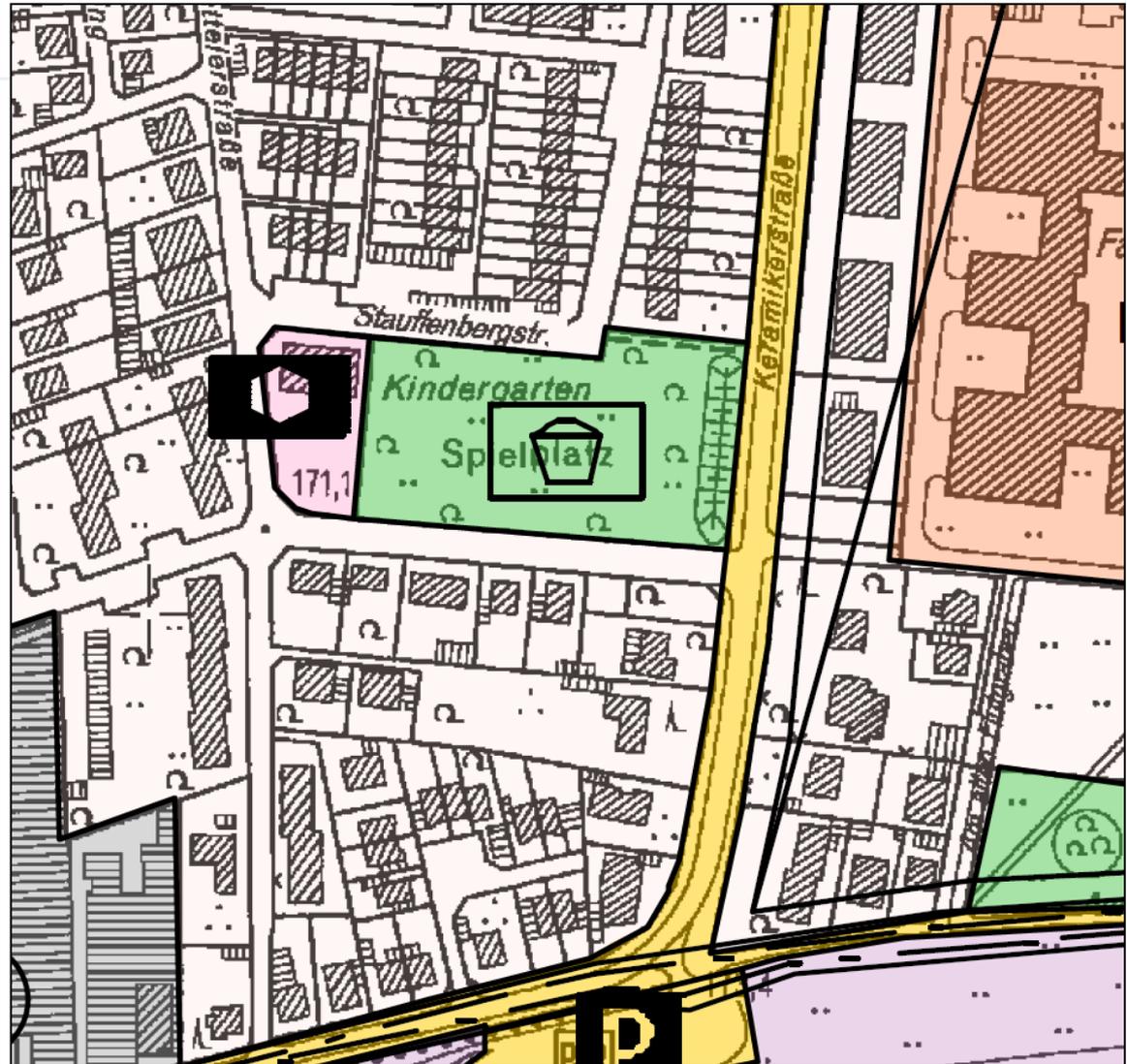
Auszug aus dem FNP

Grünfläche mit der Zweckbestimmung
„Spielplatz“

Grünflächen sind einer baulichen Nutzung
entzogen >

Bebauung steht im Widerspruch zur F-Plan-
Darstellung = öffentlicher Belang >
eine Genehmigung nach § 34 BauGB
ist nicht zulässig

➤ **Planungserfordernis !**



Übersichtslageplan

Aufstellung Bauungsplan

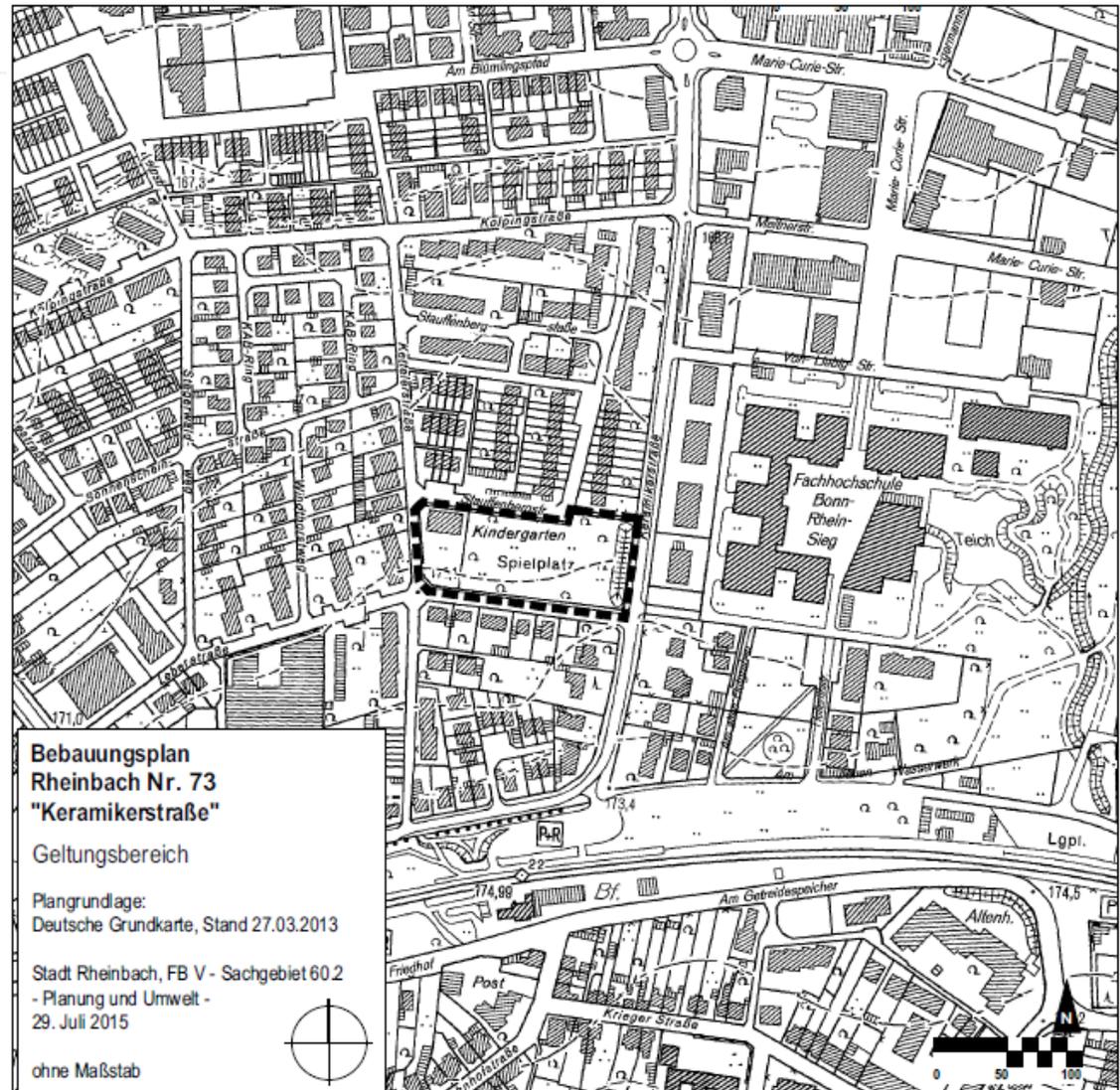
Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“

Maßnahme der Innenentwicklung =

Anwendung des Beschleunigten Verfahrens
nach § 13 a BauGB

(Kein Umweltbericht, Verzicht auf formelle
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

- Öffentlichkeit kann sich über die
allgemeinen Ziele und Zwecke und die
wesentlichen Auswirkungen der Planung
informieren und sich innerhalb einer
bestimmten Frist zur Planung äußern.



Städtebaulicher Entwurf

- Für Bebauung beanspruchte Grundstücksgröße ca. 2.703 m²
- davon ca. 549 m² zu erhaltender Gehölzstreifen

 **STADT RHEINBACH**
Der Bürgermeister

Bebauungsvorschlag Keramikerstraße
Appartement-Wohnheim mit Laubengang

 **M 1:500**
0 5 10 10 20 25

FG 60 SG Planung und Umwelt
Stand: 23.02.2015
Bearb.: M. Thünker-Jansen



Entwurf B-Plan Nr. 73



Entwurf B-Plan Nr. 73

Städtebauliche Kenndaten

| | | |
|------------------------------|----------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 8.183 m² | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 2.154 m ² | 26,33 % |
| Flächen für den Gemeinbedarf | 2.049 m ² | 25,04 % |
| öffentliche Grünflächen | 3.417 m ² | 41,76 % |
| private Grünflächen | 549 m ² | 6,71 % |
| Versorgungsflächen | 14 m ² | 0,16 % |

- ca. 51 % der Flächen werden durch Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen überplant
- ca. 49 % der Flächen werden als öffentliche und private Grünflächen erhalten

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- **Gemeinbedarfsfläche:** sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- **Öffentliche Grünfläche:** Freispielflächen, Spielanlagen, Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern, Anlage von Wegen und begrünten Freiflächen
- **Allgemeines Wohngebiet:**
 - allgemein zulässig sind:
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - ausnahmsweise zulässig sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen
 - unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Städtebauliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- **GRZ / GFZ:** 0,3 / 0,9
Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ (gesamt) von 0,7 zulässig

- **Anzahl der Vollgeschosse:** mindestens II Vollgeschosse, maximal III Vollgeschosse

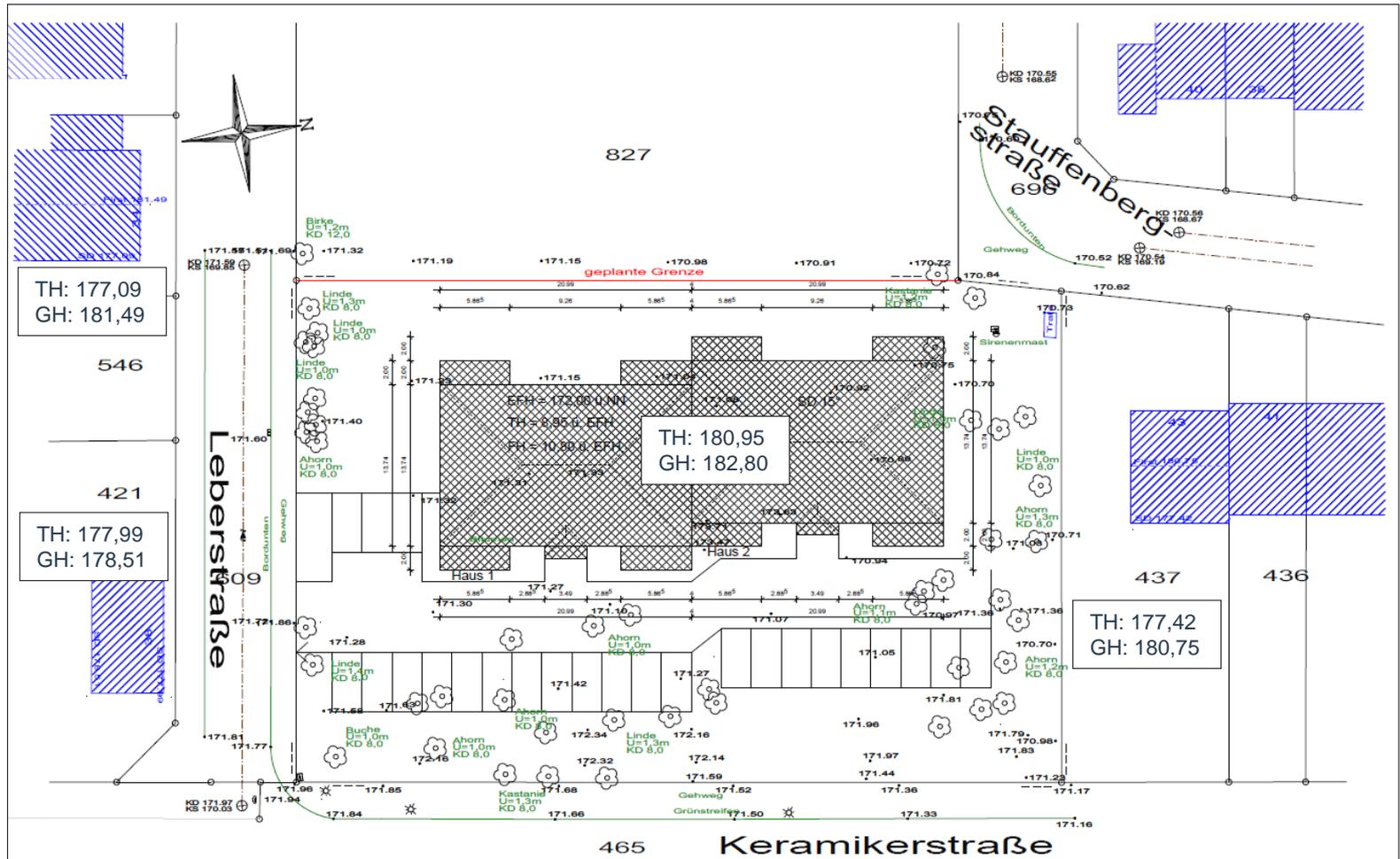
- **Trauf- und Gebäudehöhen:**
 - Satteldach:
 - TH max: 181,00 m ü NHN (ca. 09,00 m)
 - GH max: 183,00 m ü NHN (ca. 11,00 m)

 - Flachdach
 - GH max: 182,00 m ü NHN (ca. 10,00 m)

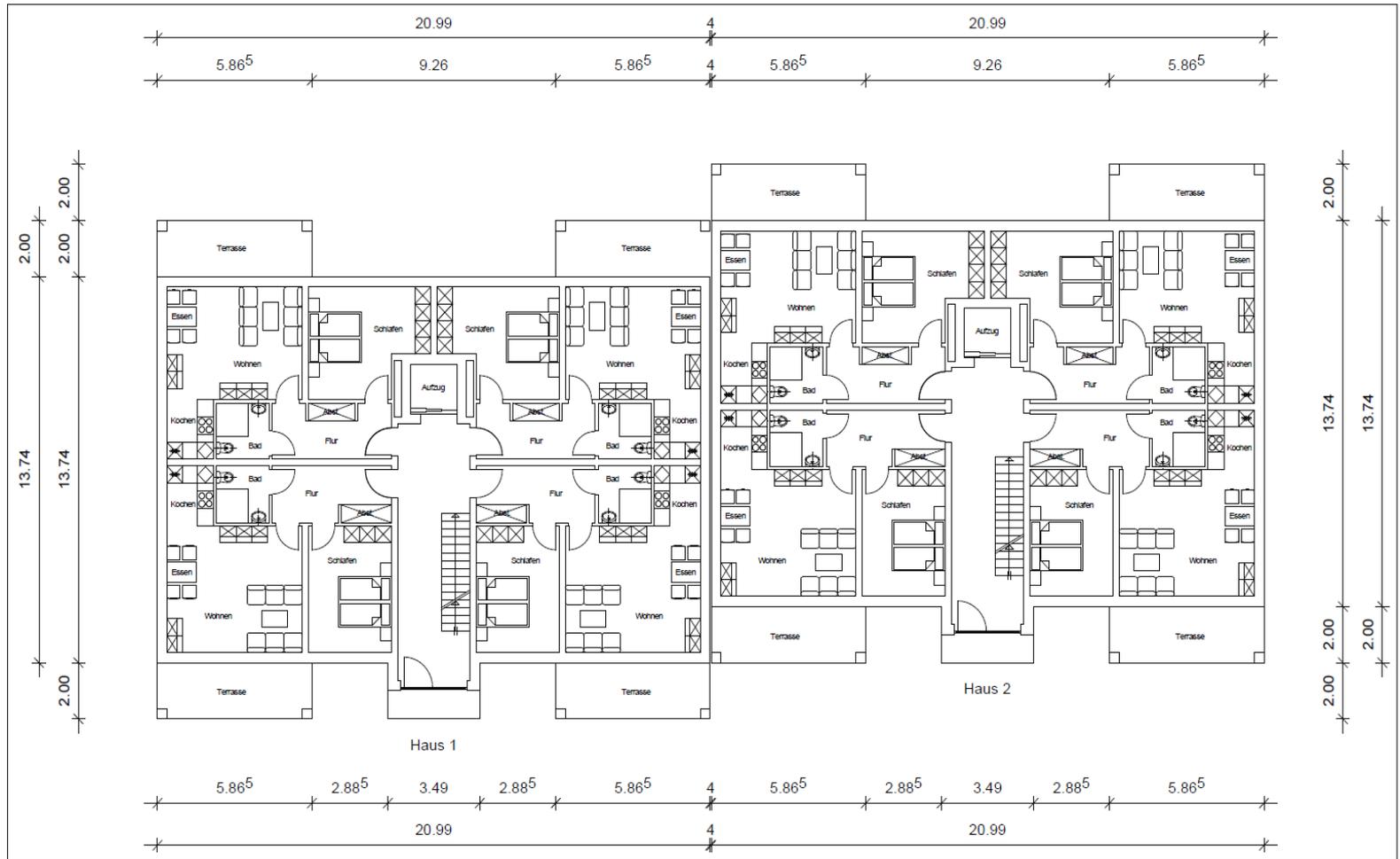
Bauweise

- **Offene Bauweise:** Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

Höhenentwicklung



Bebauungsvorschlag



Spielplatz - Nutzungsvorschlag

- Öffentliche Spiel- und Grünfläche
ca. 3.400 m²



Bebauungsvorschlag



Anlage zu TOP 8.1.1_Präsentation B-Plan Keramikerstraße



Stadt Rheinbach
Fachbereich V
SUPV 24.11.2015

Bebauungsplan Nr. 73 – „Keramikerstraße“