

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr.16 "In den Gärten", 1. Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes WA (Allgemeines Wohngebiet), MI (Mischgebiet), and symbols for residential and commercial uses.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes floor area ratios (0.4, 0.6, 1.2) and building height limits (z.B. 11m, 12m).

BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for open building, row houses, and building lines.

VERKEHRSFÄCHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for street boundaries, public traffic areas, and parking spaces.

FÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND DIE ABFALLENTSORGUNG

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for energy and waste disposal areas.

GRÜNFLÄCHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for green spaces and public green spaces.

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

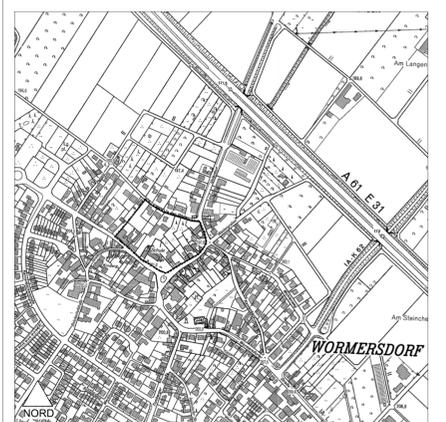
Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for cultural heritage and monuments.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for planning boundaries, zoning boundaries, and roof types.

STADT RHEINBACH Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 "In den Gärten", 1. Änderung



Fachbereich V, Planung und Umwelt M:1:500 im Original
Rheinbach, den 16.04.2018
im Auftrag: [Signature]

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 "In den Gärten", 1. Änderung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 "In den Gärten", 1. Änderung...

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind:
§ 4 (2) Nr. 1. Wohngebäude,
§ 4 (2) Nr. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften...

1.2 Mischgebiet (MI)
Zulässig sind:
§ 6 (2) Nr. 1. Wohngebäude,
§ 6 (2) Nr. 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
§ 6 (2) Nr. 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften...

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf
Zulässig sind:
Schulischen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen sowie die für den Schubetrieb erforderlichen Stellplätze...

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

2.2 Mischgebiet (MI)
Zulässig sind:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und geneigten Dächern (GD) mit einer Dachneigung von 15° - einschließlich 47° zulässig.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt: II

2.4 Anzahl der Wohneinheiten
Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) beträgt: 2

3. Bauweise
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Offene Bauweise (o);
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 (1) BauO NRW, V. m. § 23 (3) BauVO zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Garagen, überdachte Stellplätze und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen...

6. Nebenanlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Nebenanlagen nach den §§ 14 (1) und (3) BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
Niederspannungsleitungen sowie ständige der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Versorgungsfächchen
Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfächchen mit der Zweckbestimmung Abfall ist die temporäre Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern für den anfallenden baulichen Abfall ausschließlich für den Tag der jeweiligen Abfallabfuhr zulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen
9.1 Öffentliche Grünflächen (G)
Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von begrüntem Freiflächen zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Rodungen von vorhandenem Gehölzbeständen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres unzulässig.

11. Kennzeichnungen
Der städtische Gebäuderegister des Vorkartofreie (40-tägige) Hofanlage, das Wohnhaus im Osten, 2-geschossiger Fachwerckstockbau mit leicht vorkragendem OG innerhalb der Flst. Nr. 123 sowie das Hauptgebäude der Schule...

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dachform und Dachneigung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und geneigten Dächern (GD) mit einer Dachneigung von 15° - einschließlich 47° zulässig.

1.2 Dachdeckung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Hauptgebäude:
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einhelliger Dachform auszuführen.

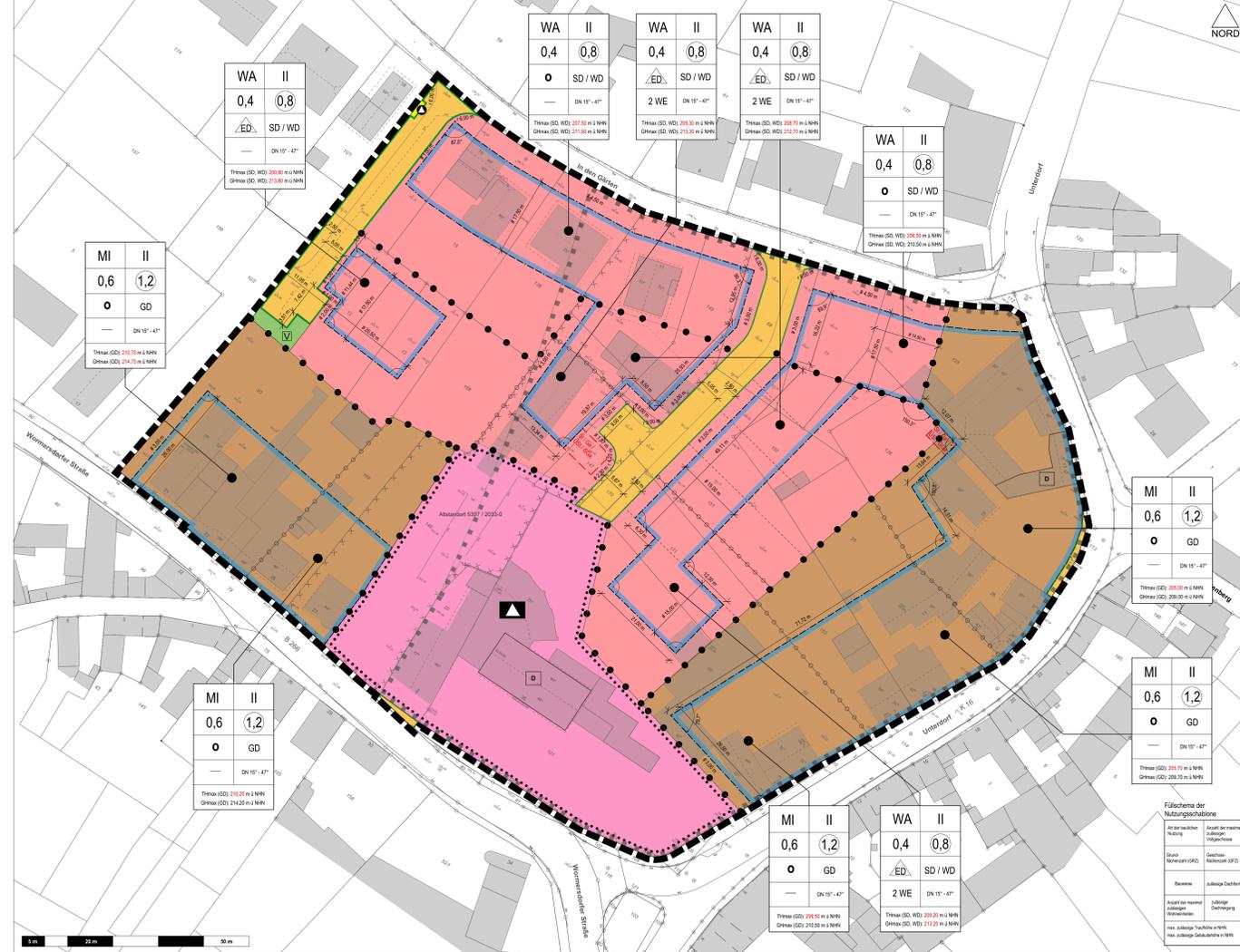
1.3 Dachaufbauten, Dachanschnitte
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig.

1.5 Fassadengestaltung
Die Verwendung von grellen und fluoreszierenden Fassadenoberflächen und -materialien bei der Fassadengestaltung ist unzulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
2.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

2.2 Befestigungen der privaten Erschließungsflächen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
- Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Höberbereiche, Garagenplätze und -wege) sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.



Verfahrensvermerke

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

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

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2, u. § 4 Abs. 2 BauGB, V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltauflage abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.12.2017 benachrichtigt und beteiligt worden.

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 sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a (3) BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom ... benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

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

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 sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Bekanntmachung am 31.03.2017 bis einschließlich zum 21.04.2017

Rheinbach, den 13.10.2017 (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den 18.10.2017 (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr vom 17.10.2017 in der Zeit vom 06.12.2017 bis einschl. 10.01.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB, V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2, u. § 4 Abs. 2 BauGB, V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltauflage abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.12.2017 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den 02.02.2018 (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

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 sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den ... (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

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

Rheinbach, den ... (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundspialn ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den ... (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

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

Rheinbach, den ... Der Bürgermeister im Auftrag (Fachbereichsleiterin) (SIEGEL)

In-Kraft-Treten

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

Rheinbach, den ... (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen
BauGB (BauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Planrechtsänderungsgesetzes (PlanRÄNG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3190), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Planrechtsänderungsgesetzes (PlanRÄNG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 388), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Planrechtsänderungsgesetzes (PlanRÄNG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1000).

Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Bekanntmachung am 31.03.2017 bis einschließlich zum 21.04.2017

Rheinbach, den ... (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr vom 17.10.2017 in der Zeit vom 06.12.2017 bis einschl. 10.01.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB, V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2, u. § 4 Abs. 2 BauGB, V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltauflage abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.12.2017 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den 02.02.2018 (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

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 sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den ... (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

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

Rheinbach, den ... (SIEGEL) ...gez. Stefan Raetz (Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen
BauGB (BauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Planrechtsänderungsgesetzes (PlanRÄNG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3190), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Planrechtsänderungsgesetzes (PlanRÄNG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 388), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Planrechtsänderungsgesetzes (PlanRÄNG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1000).