



STADT RHEINBACH - BEBAUUNGSPLAN RHEINBACH NR. 57 "FACHHOCHSCHULE" V. ÄNDERUNG



GE	II
0,6	1,2
Gh 8,0 m	FD

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB

- GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betrieben nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
- NEBENANLAGEN AUF DER NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.
Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass solche Nebenanlagen zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- GEBAÜDEHÖHEN / GESCHOSSIGKEIT**
In dem Gewerbegebiet darf die Bebauung eine Höhe von maximal 8,0 m über vorhandenem Gelände erreichen.
Einzelne betriebliche Gebäudeteile, Nebenanlagen oder Einrichtungen, wie z.B. Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.
Als Ausnahme sind untergeordnete Teile eines Gebäudes (z. B. Lager) mit nur einem Vollgeschoss zulässig, wenn ihre Grundflächen nicht mehr als 35 % der Summe der errichteten Grundflächen betragen. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- BEGRÜNDUNG UND UNTERHALTUNG NICHT ÜBERBAUER ODER BEFESTIGTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen.
- VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Leitungen zur Versorgung der Grundstücke im Änderungsbereich unterirdisch zu führen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUNORW I.V. MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

- WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei die Werbeanlagen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten dürfen. Werbeanlagen sind nur zu der jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.
In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen entlang der B 266 ist § 28 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) i.V. mit § 25 StrWG zu beachten. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. leuchtender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
- EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind die Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig.
Die Grundstücke sind entlang der B 266 dauerhaft und lückenlos einzufrieden. Zufahrten und Zugänge zur B 266 sind nicht zulässig.

HINWEISE

- BEBAUUNGSPLAN NR. 57 FACHHOCHSCHULE (URSPRUNGSPLAN)**
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 bleiben von der V. Änderung unberührt.
- GESTALTUNG**
Einzelheiten zur Gestaltung bzw. Begrünung des Änderungsbereiches sind dem „Baugestaltungshandbuch“ zum Bebauungsplan Nr. 57 „Fachhochschule“ zu entnehmen.
- ANBAUBESTIMMUNGEN ENTLANG DER BUNDESSTRAßE**
Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der B 266 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Grundstücke sind entlang der B 266 dauerhaft und lückenlos einzufrieden. Zufahrten und Zugänge zur B 266 sind nicht zulässig. Bei der Fassadengestaltung ist eine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Bundesstraße zu vermeiden.
- VERKEHRSLÄRM**
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der B 266 belastet. Grundstückseigentümer sowie Bauherren haben grundsätzlich für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm der B 266 Sorge zu tragen. An den Baulastträger bzw. die Stadt Rheinbach können diesbezüglich keine Entschädigungsansprüche und Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden.
- BODENKENNPFLEGE**
Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22 frühzeitig mitzuteilen.
- BODENVERUNREINIGUNG**
Die Fläche ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nachrichtlich mit der Nr. 5307/1006-0 registriert.
Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
- BERGWERKSFELDER**
Das Plangebiet liegt innerhalb verliehener Bergwerksfelder.
- WASSERSCHUTZZONE**
Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Heimerzheim/Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Sivislat.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstauchdächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.
- ABFALLWIRTSCHAFT**
Der Einbau von gut überwachbaren Recyclingbaustoffen der Güteklasse I (bessere Qualität) ist nur unter versiegelten Flächen zulässig. Bauschutttaugliches oder organischhaltiges Bodennmaterial (z.B. aus Bodenverfüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzufahrenden Bodennahubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

ÜBERSICHT Maßstab 1 : 5.000 	ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE Gebäude mit Hausnummer, z. B. Nr. 10 Nebengebäude Durchfahrt, Arkade Flurgrenze Flurstücksgrenze mit Grenzstein <small>Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW)</small>	PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Baugrenze Gewerbegebiet (GE) Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß / zwingend) (II) Geschosflächenzahl (GFZ) (1,2) Grundflächenzahl (GRZ) (0,6) maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh 8,0m) zulässige Dachform, Flachdach (FD) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	---	---

Die Planungsentwurf stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom20.... überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Siegburg, den20..... (Siegel).....	Der Rat der Stadt Rheinbach hat gemäß § 2 (1) BauGB am 24.09.2012 beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu aufzustellen. Rheinbach, den 02.11.2012 (Siegel)..... gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB ist vom 05.11.2012 bis zum 23.11.2012 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 23.10.2012 analog nach § 4 (1) BauGB durchgeführt und zur Äußerung bis zum 23.11.2012 aufgefördert. Rheinbach, den 12.12.2012 (Siegel)..... gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom20..... Rheinbach, den20..... (Siegel)..... Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Rheinbach am20..... als Satzung beschlossen worden. Rheinbach, den20..... (Siegel)..... Bürgermeister	Dieser Plan ist der Urkundsplan Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Rheinbach, den20..... (Siegel).....
Es wird beschließt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Siegburg, den20..... (Siegel).....	Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Rheinbach, den 02.11.2012 (Siegel)..... gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach Beschluss des zuständigen Fachausschusses vom 05.02.2013 in der Zeit vom 11.03.2013 bis 10.04.2013 öffentlich ausliegen. Die Offenlage wurde am 28.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Rheinbach, den 24.04.2013 (Siegel)..... gez. Raetz Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach Beschluss des zuständigen Fachausschusses vom 20.... in der Zeit vom 20.... bis 20.... erneut öffentlich ausliegen. Die Offenlage wurde am 20.... ortsüblich bekannt gemacht. Rheinbach, den 20.... (Siegel)..... Bürgermeister	Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB, durch die dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, ist am20.... erfolgt. Rheinbach, den20..... (Siegel)..... Bürgermeister	Hinweis:

STADT RHEINBACH

Der Bürgermeister

Fachbereich VI, Planung und Umwelt
Rheinbach, den

im Auftrage
(Fachbereichsleiter)

Entwurf und Anfertigung:
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzenath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen
Euskirchen, den

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 57, V. Änderung
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Maßstab: 1 : 500 im Original
Gemarkung Rheinbach, Flur 7