



Textliche Festsetzungen und Hinweise zum

Bebauungsplan Rheinbach

Nr. 57

„Fachhochschule“

V. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB

1. **GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO**

- 1.1 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.
- 1.2 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.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

2. **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.

3. **GEBÄUDEHÖHEN / 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.

4. **BEGRÜNUNG UND UNTERHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER ODER BEFESTIGTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen.

5. **VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Leitungen zur Versorgung der Grundstücke im Änderungsbereich unterirdisch zu führen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUONRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BAUGB

1. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei dies 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. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

2. 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

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 57 FACHHOCHSCHULE (URSPRUNGSPLAN)

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 bleiben von der V. Änderung unberührt.

2. GESTALTUNG

Einzelheiten zur Gestaltung bzw. Begrünung des Änderungsbereiches sind dem „Baugestaltungshandbuch“ zum Bebauungsplan Nr. 57 „Fachhochschule“ zu entnehmen.

3. 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.

4. 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.

5. BODENDENKMALPFLEGE

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 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.

6. 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.

7. BERGWERKSFELDER

Das Plangebiet liegt innerhalb verliehener Bergwerksfelder.

8. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Heimerzheim/Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal.

9. 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 Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.

10. ABFALLWIRTSCHAFT

Der Einbau von güteüberwachten Recyclingbaustoffen der Güteklasse I (bessere Qualität) ist nur unter versiegelten Flächen zulässig. Bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister