



Festsetzungen des Bebauungsplans

Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Table with 2 columns: Parameter (0,55 Grundflächenzahl, TH 188,00, FH 193,50, FFB 181,30) and Description (maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, - Traufhöhe in m ü.NHN, - Gebäudehöhe in m ü.NHN, - Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Fläche für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Tiefgaragen

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Tiefgaragenzu- und ausfahrt

Sonstige Planzeichen § 9 (4) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorhandene Geländehöhe in m ü.NHN

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf den höchsten gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der harten Bedachung.
1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB

Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) BauONW ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 16 m² und einer Baumasse von 50 m³ zulässig.

3. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung von Versorgungsleitungen ist im Plangebiet ausschließlich unterirdisch zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie sich außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen befindet, mit einer Schichtstärke von mindestens 0,60 m Erdreich oder pflanzenwachstumsförderndem Substrat vollständig abzudecken, intensiv zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
4.2 Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 (3a) 4 i.V.m § 9 (2) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB sowie § 86 BauONW

- 1. Dachform: Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich als geneigte Dächer zulässig.
2. Werbeanlagen: 2.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind ausschließlich als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. 2.2 Die Ansichtsfäche einer Werbeanlage darf 2,00 m² nicht überschreiten.
3. Einfriedungen: 3.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sind generell unzulässig.
3.2 Entlang der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sind Einfriedungen nur als laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
3.3 Einfriedungen in Form von Zäunen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zulässig, wenn sie von dieser einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und die maximale Höhe der dort zulässigen Einfriedung in Form von laubtragenden Hecken nicht überschreiten.
3.4 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,8 m zulässig.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig.

Planungsvermerke

Plangrundlage

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

Siegburg, den _____

Planzeichnung

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

Siegburg, den _____

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, SG.60.2 - Planung und Umwelt -, der Stadt Rheinbach erarbeitet.

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag (Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss

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

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

Rheinbach, den _____

(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom 08.01.2019 durch öffentlichen Aushang des Planvorwurfs vom 07.03.2019 bis 08.04.2019 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 27.02.2019 gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Rheinbach, den _____

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den _____

(Bürgermeister)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am _____ mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Rheinbach, den _____

(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 _____

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundspan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den _____

(Bürgermeister)

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

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag (Fachbereichsleiterin)

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 _____

(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

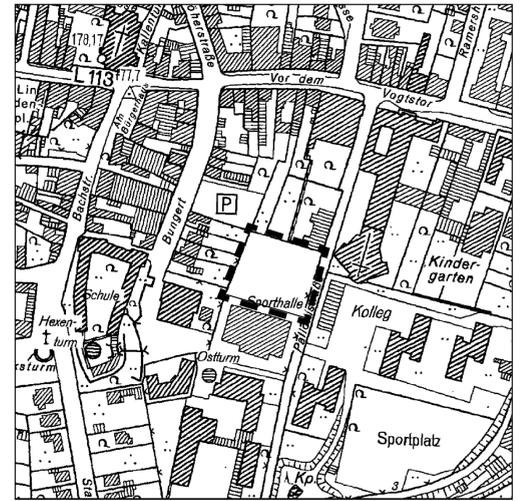
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. c. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 8.07. 2016 (GV. NRW. S. 559)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung



STADT RHEINBACH Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 "Pallottistraße" - Jugendmedizinisches Zentrum - Teil I - Bebauungsplan



Fachbereich V, Planung und Umwelt

M 1:500 im Original

Rheinbach, den _____

im Auftrag (Fachbereichsleiterin)

ENTWURF Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Stand: August 2019