

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße", 4. Änderung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include: ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, VERKEHRSLÄSCHEN, SONSTIGE PLANZEICHEN, ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Mit Gehrecht zu belastende Flächen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, vorhandene Geländeoberfläche.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include: Gebäude mit Hausnummern, Nebengebäude, Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze mit Grenzstein.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include: Kampfmittel, Schutz vor Einbruch, Energiesparmaßnahmen, Niederschlagswasser, Gewässerschutz, DIN-Vorschriften.



Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße", 4. Änderung



Fachbereich V, Planung und Umwelt Maßstab 1:500 im Original

Rheinbach, den \_\_\_\_\_ im Auftrag \_\_\_\_\_ (Fachbereichsleiter) Entwurf-Offenlage

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dachform und Dachneigung
MI: Bei den Hauptgebäuden sind Dachformen in Form von Flachdächern (FD), Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) zulässig.
MI2: Bei den Hauptgebäuden sind Dachformen in Form von Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) zulässig.
1.2 Dachendeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung
Hauptgebäude: Die Anlage extensiv oder intensiv Dachbegrünung ist zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze: Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Dachneigung bis einschließlich 6°) sind extensiv oder intensiv zu begrünen.
1.3 Fassaden- und Dachgestaltungen
1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen
2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
2.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
3. Einfriedungen
3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
3.2 Sonstige Einfriedungen
C. HINWEISE
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans
1. Bodendenkmalpflege
2. Böden und Baugrund
3. Kampfmittel
4. Schutz vor Einbruch
5. Energiesparmaßnahmen
6. Niederschlagswasser
7. Gewässerschutz
8. DIN-Vorschriften

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans.
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet
MI: (1) Zulässig sind: Die nach § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen: § 6 (2) Nr. 1 Wohngebäude, § 6 (2) Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, § 6 (2) Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 6 (2) Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe.
(2) Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO: Die in § 2) Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen: § 6 (2) Nr. 5 Anlagen für Verwallung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO: Die in § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen: § 6 (2) Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, § 6 (2) Nr. 6 Gartenbaubetriebe, § 6 (2) Nr. 7 Tankstellen, § 6 (2) Nr. 8 Vergnügungststätten.
(4) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind zudem folgende bestimmte Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.
(5) Die nach § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(6) Abweichend von den vorstehenden Regelungen sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.
MI2: (1) Zulässig sind: Die nach § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen: § 6 (2) Nr. 1 Wohngebäude, § 6 (2) Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, § 6 (2) Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe.
(2) Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO: Die in § 6 (2) Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen: § 6 (2) Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwallung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 6 (2) Nr. 6 Gartenbaubetriebe, § 6 (2) Nr. 7 Tankstellen, § 6 (2) Nr. 8 Vergnügungststätten.
(3) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind zudem folgende bestimmte Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.
(4) Die nach § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,6
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) BauNVO i.V. m. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Trauf-, Gebäude- und Attikahöhe wird in Metern über Normalhöhennull (m o.NHN) festgesetzt.
3. Anzahl der Vollgeschosse
Die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt: II
3. Bauweise
Offene Bauweise (o): Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
5. Stellplätze und Garagen
Garagen, überdachte Stellplätze und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen
Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden für Rodungsmaßnahmen und Abbrucharbeiten des Gebäudefestbestands Zeiträume festgesetzt.
9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Auf den im zeichnerischen Teil mit Gehrecht (GR) gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten des Flurstücks 179, Flur 38, Gemarkung Rheinbach, festgesetzt.



Verfahrensvermerke
Plangrundlage
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 19.12.2016) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung (PlanZV).
Planzeichnung
Es wird beschiedigt, 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 hat in seiner Sitzung am 27.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

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. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 30.08.2019 bis einschließlich zum 20.09.2019.
Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr vom \_\_\_\_\_ bis einsch. \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am \_\_\_\_\_ öffentlich 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. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ benachrichtigt und beteiligt worden.

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.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundspund ausgefertigt.
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundspund und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.
Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.05.2019 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, die Bauzonenverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die Planzeichnerverordnung (PlanZV) 90 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1957) geändert worden ist und die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)