



Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB

- ALLGEMEINES WOHNGEbiet, GEM. § 4 BAUNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN). Einzelne betriebliche Gebäudeanteile und technische Anlagen, wie z.B. Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird. Die Erdgeschossfußbodenhöhe OKFF wird mit 192,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - Grundflächenzahl**
Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,4 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Außenwände der Tiefgarage um maximal 0,50 m überschritten werden.
- NEBENANLAGEN AUF DER NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zusätzlich eine Tiefgarage (TGA) zulässig.
- BEGRÜNUNG UND UNTERHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER ODER BEFESTIGTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen. Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke (Anfahrsicht) sind freizuhalten.
- VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Leitungen zur Versorgung der Grundstücke im Änderungsbereich unterirdisch zu führen.
- MIT GEH- UND FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)**
Für die mit Lr gekennzeichneten Bereiche sind durch Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Träger der leitungsgebundenen öffentlichen Infrastrukturen zu sichern, damit die in diesen Bereichen geplanten und vorhandenen Leitungen verlegt sowie dauerhaft betrieben und unterhalten werden können.
Für die mit Gr - Fr gekennzeichneten Bereiche sind durch Eintragung von Geh- und Fahrrechten zugunsten des Flurstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 18 Nr. 1309 zu sichern.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUNRW i.V. mit § 9 ABS. 4 BAUGB

- DACHFORM**
Als Dachform sind Satteldächer und Flachdächer gemäß dem Planschrieb zulässig. Bei Satteldächern ist ein Neigungswinkel von 30° bis 40° zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- EINFRIEDUNGEN**
Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind im Mittel, bezogen auf die Höhe der Hinterkante des Gehweges, als Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und als Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zaune sind im Mittel von 1,00 m über Hinterkante Gehweg zulässig, wenn diese in eine Hecke integriert werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind bei der Anlage von Einfriedigungen zu berücksichtigen.

HINWEISE

- 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.
- 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.
- KAMPFMITTELBESEITIGUNG**
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

	Gebäude mit Hausnummer, z. B. Nr. 10
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW)

PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
	Baugrenze
	Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	Geschosflächenzahl (GFZ)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Stellplätze
	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Nr. 1309
	Tiefgarage (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)
	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (sh. textl. Festsetzungen Nr. 3 und 4)
	Stellplätze
	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Gh 205,5 mNHN maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh)
Th 199,5 mNHN maximal zulässige Traufhöhe (SD)
OKFF 192,6 mNHN Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses
FD zulässige Dachform, Flachdach
SD zulässige Dachform, Satteldach
DN 30 - 40° zulässige Dachneigung, 30 bis 40°
g geschlossene Bauweise

freizuhaltenen Sichtdreiecke (Anfahrsicht) zu den öffentlichen Verkehrsflächen

10 m 30 m 50 m

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142)



Die Planungsunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 30.10.2013 überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Siegburg, den20..... (Siegel).....	Der Rat der Stadt Rheinbach hat gemäß § 2 (1) BauGB am 09.12.2013 beschlossen, diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen. Rheinbach, den 07.01.2014 (Siegel) gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Rheinbach, den 07.01.2014 (Siegel) gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom20..... Rheinbach, den20..... (Siegel) gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Rheinbach am als Satzung beschlossen worden. Rheinbach, den20..... (Siegel) gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Dieser Plan ist der Urkundsplan Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Rheinbach, den20..... (Siegel).....
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Siegburg, den20..... (Siegel).....	Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die Aufstellung im vereinfachten Verfahren wurden am 30.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Rheinbach, den 07.01.2014 (Siegel) gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB nach Beschluss des zuständigen Fachausschusses vom 26.11.2013 in der Zeit vom 08.01.2014 bis 07.02.2014 öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am 30.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Rheinbach, den 21.02.2014 (Siegel) gez. Stefan 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 ausgelegt. Die Offenlage wurde am 20.... ortsüblich bekannt gemacht. Rheinbach, den 20.... (Siegel) gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB, durch die dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, ist am20....erfolgt. Rheinbach, den20..... (Siegel) gez. Stefan Raetz Bürgermeister	Hinweis:

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Fachbereich V, Planung und Umwelt
Rheinbach, den
im Auftrage
(Fachbereichsleiter)

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

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 "Süd-West"
18. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
Maßstab: 1 : 500 im Original
Gemarkung Rheinbach, Flur 18