



Textliche Festsetzungen und Hinweise zum

**Bebauungsplan Rheinbach**  
**Nr. 3 „Süd-West“**  
**18. Änderung**  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

## FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB

### 1. 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.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Einzelne betriebliche Gebäudeteile 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.

#### 2.2 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).

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Außenwände der Tiefgarage um maximal 0,50 m überschritten werden.

### 4. 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.

### 5. 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 Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zusätzlich eine Tiefgarage (TGA) zulässig.

## **6. 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 (Anfahrtsicht) sind freizuhalten.

## **7. VERSORGUNGSLEITUNGEN**

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

## **8. 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 BAUONRW i.V. mit § 9 ABS. 4 BAUGB**

### **1. DACHFORM**

Als Dachform sind Satteldächer und Flachdächer gemäß dem Planeinschrieb zulässig. Bei Satteldächern ist ein Neigungswinkel von 30° bis 40° zulässig.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

### **2. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen 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. Zäune 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 Einfriedungen zu berücksichtigen.

## **HINWEISE**

### **1. 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.

## **2. 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.

## **3. KAMPFMITTELRÄUMUNG**

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.

Rheinbach, den

Stefan Raetz  
Bürgermeister