

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Sondergebiet Hochschule

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,5 Grundflächenzahl
1,0 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

H# 180,80 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m ü.NHN

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze, gleichzeitig Grenze unterschiedlicher Festsetzungen der zulässigen Bauhöhe

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung I 6.1

PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN § 9 (1) Nr. 25a u. 25b BauGB

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (4) und (7) BauGB

FD Dachform: Flachdach

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KARTENGRUNDLAGE

Vorhandene Geländehöhe in m ü.NHN

Einzelbaum im Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet SO Hochschule (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Hochschuleinrichtungen einschließlich der dem Hochschulbetrieb dienenden Einrichtungen und Betriebe.

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

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen H2, H3 und H4 dürfen jeweils innerhalb der zugehörigen Bauflächen durch untergeordnete Teile gebäude technischer Anlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

Wegeflächen sind innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Grundstücksteile ausschließlich mit wasserundurchlässigen Oberflächen herzustellen.

3.2 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 30 m² und einer Baumasse von 100 m³ zulässig.

3.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind ausschließlich auf Dachflächen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Der Abstand der höchstgelegenen Kante der Solaranlagen zu den Gebäudeaußenkanten darf das Zweifache der Höhe über der Gebäudeaußenkante, gemessen im höchsten Punkt des jeweiligen Moduls, nicht überschreiten.

3.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Plan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen H1 und H2 innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Fläche um maximal 1,00 m überschreiten.

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

4.1 Die Führung von Versorgungsleitungen ist im Plangebiet ausschließlich unterirdisch zulässig.

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

5.1 Flachdächer mit einer Größe von mehr als 300 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht darf dabei 0,10 m nicht unterschreiten.

5.2 Zur Begrünung der Dachflächen im Sinne des Punktes I 5.1 ist autochones bzw. regionales Pflanzenmaterial oder Saatgut geeigneter Arten magerer Standorte durch Pflanzung, Ausstreuen oder Einsaat zu verwenden. Es sind mindestens 20 Sprossstelle oder 5 g Saatgut pro m² auszubringen.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit folgenden Rechten zu belasten: a) Einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den nicht motorisierten Individualverkehr zu Gunsten der Allgemeinheit sowie b) einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rheinbach und der Leitungsträger.

7. Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

7.1 Die mit Pflanzbindung belegten Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. In Bereichen mit besonders gestalterischen Intentionen, z.B. Sichtachsen kann eine 2 x jährliche Mahd erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

7.2 Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzenliste unter Punkt I 7.3 zu ersetzen.

7.3 Pflanzenliste

Bei Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen:

Table with columns: Bäume 1. Ordnung, Berg-Ahorn, Quercus robur, Stiel-Eiche, etc.

Table with columns: Bäume 2. Ordnung, Feld-Ahorn, Prunus pedis, Trauben-Kirsche, etc.

Table with columns: Sträucher, Roter Hartriegel, Rosa canina, Hunds-Rose, etc.

Table with columns: Ufhoehsaedern, Mädesüß, Lythrum salicaria, Blutweiderich, etc.

Bei Baumpflanzungen innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns

Table with columns: Bäume 1. Ordnung, Acer platanoides, Ulmus hybr., Ulmen-Hybriden, etc.

Table with columns: Bäume 2. Ordnung, Crataegus pruinifolia, Pyrus calleryana, Chinesische Wildbirne, etc.

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

1. Dachform

Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich als Flachdächer zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rheinland

Hinweise

1. Denkmalschutz Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen.

2. Bergwerksfelder Das Plangebiet liegt innerhalb verliehener Bergwerksfelder.

3. Bodenschutz Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abt. Grundwasser- u. Bodenschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.

4. Abfallwirtschaft Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

5. Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes der Wasserschutzzone III B.

6. Artenschutz - Rodungszeitbeschränkung Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen und die Räumung der Baufelder außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze und bestehender Vogelnistkästen) dann keine aktuellen Bruten von Vogelarten bestehen.

- Schutz vorhandener Grünflächen Bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Eingriffe in die Grünzone sollen zum Schutz des Habitats des Dunklen Wiesenkopf-Ameisenblaulings vermieden werden.

Planungsvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 29.12.2014) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Siegburg, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Planzeichnung

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

Siegburg, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

erarbeitet

Der Bürgermeister im Auftrag _____ (SIEGEL) _____ (Fachbereichsleiter)

Bonn, den ____ 2015

(STEMPEL) _____

im Auftrag der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Planung und Umwelt.

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag _____ (SIEGEL) _____ (Fachbereichsleiter) (Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 31.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 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 09.04.2013 durch öffentlichen Aushang des Planverwerfurfes vom 05.06.2013 bis 25.06.2013 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 17.05.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung; Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am ____ 2015 den Entwurf des Bauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ____ 2015 bis einschließlich ____ 2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ____ 2015 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 von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom ____ benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung; Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am ____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ____ bis einschließlich ____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausge-legen. Ort und Dauer der erneuten 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. § 13a Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom ____ benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (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 _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundspian ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

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

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag _____ (SIEGEL) _____ (Fachbereichsleiter)

In-Kraft-Treten

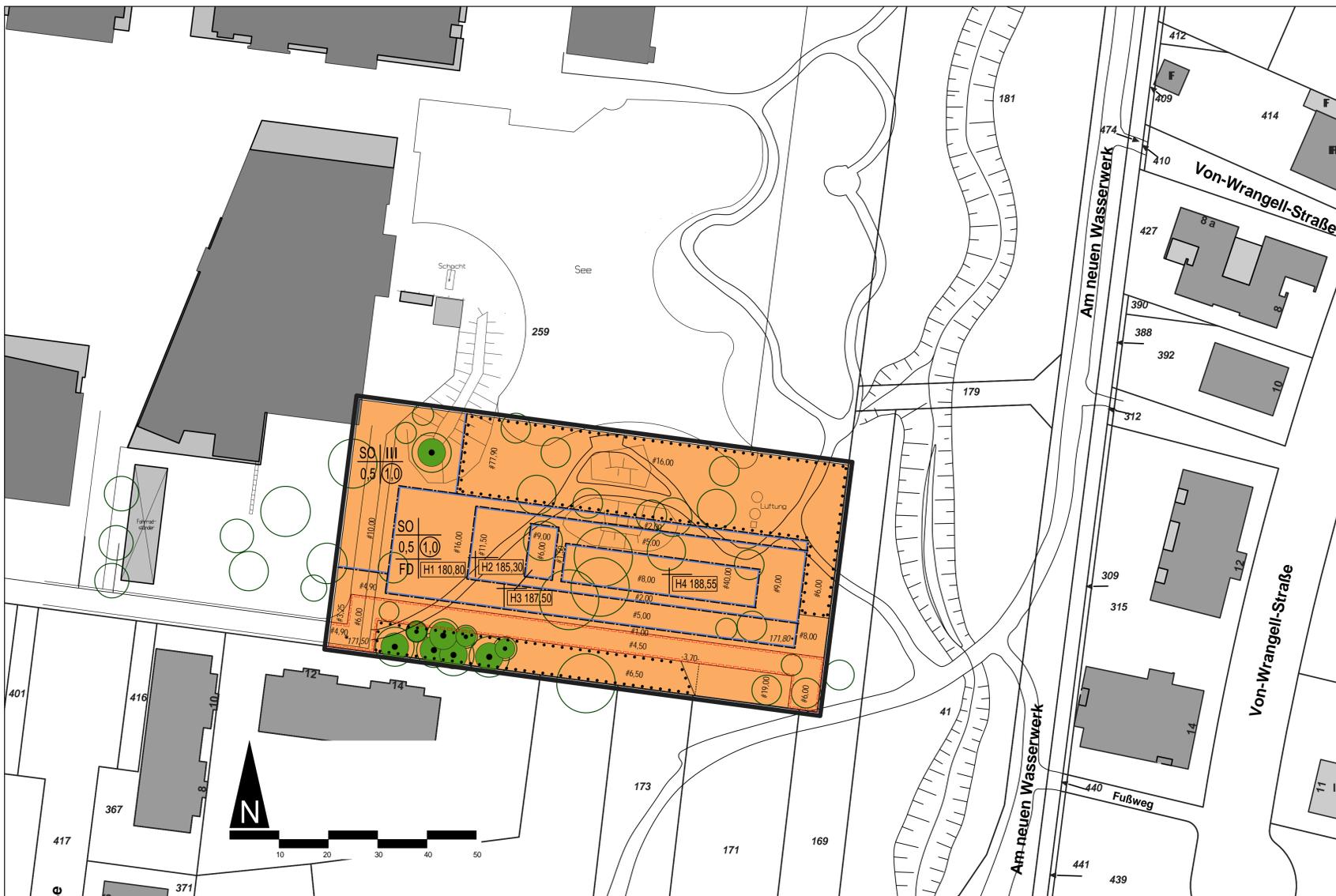
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____ (Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)



Official header for 'STADT RHEINBACH Der Bürgermeister' and 'Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 Fachhochschule' with logo and contact information.