

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365)
 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl 1994, S. 153
 Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. vom 2. März 2006 (GVBl S. 93)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZachV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), letztgültige Fassung
 Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), letztgültige Fassung
 Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPlG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159 bis 224-2), letztgültige Fassung
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
 Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWVG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), letztgültige Fassung
 Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), letztgültige Fassung
 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung

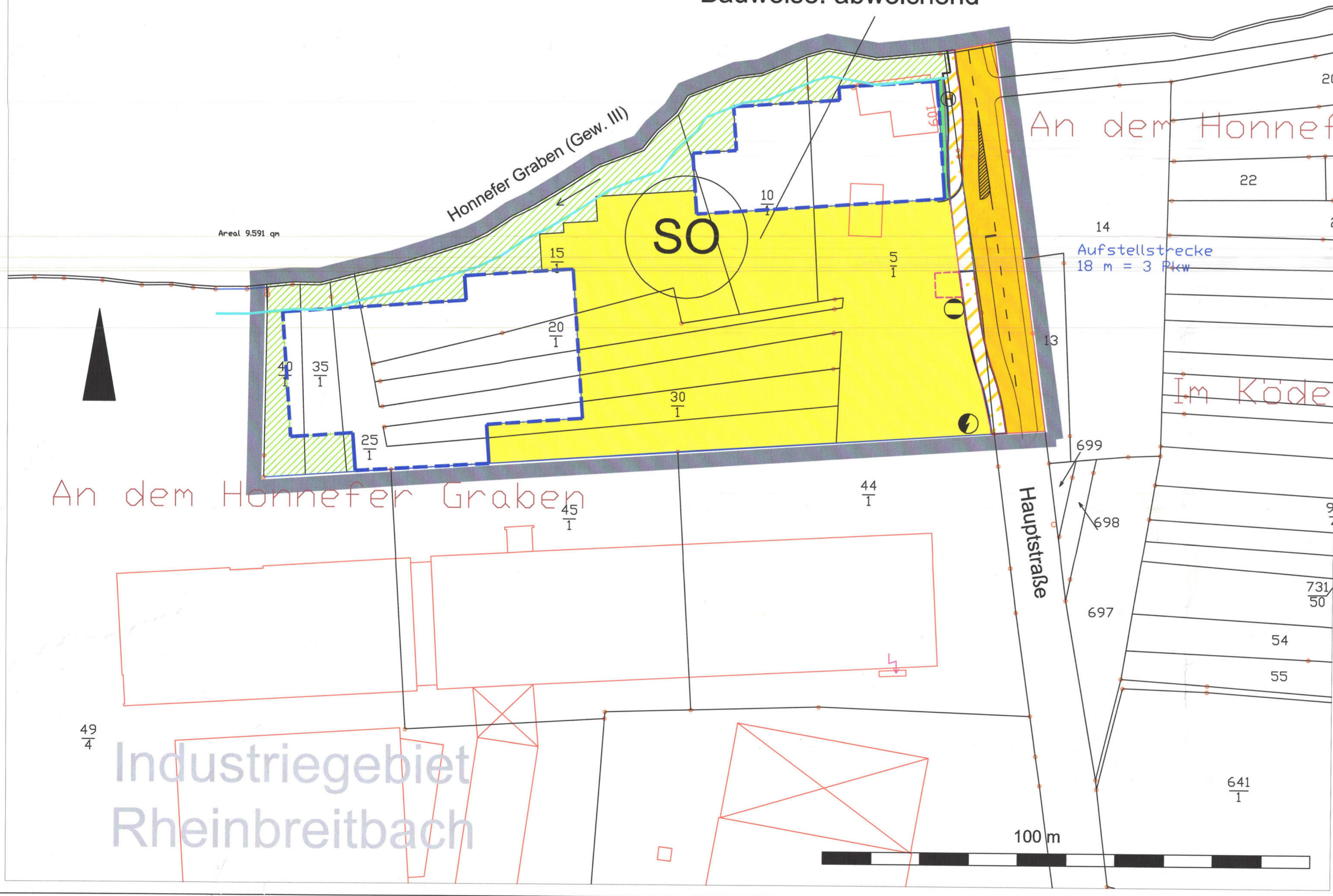
Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Nahversorgungszentrum [§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO]
 - 1.2 Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.600 m² begrenzt
 - 1.3 Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur folgende verkaufsstättenbezogene Sortimente zulässig:
 - a) Discounter (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, sowie wechselnde Sonderposten und Salsanartikel im branchenüblichem Umfang = auf maximal 100 m² VK) auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche
 - b) Folgende Fachmärkte bzw. Verkaufseinrichtungen auf maximal 600 m²
 - Bäckerei / Backshop
 - Lottospielhandelsstelle / Zeitschriften / Tabakwaren
 - Metzgerei / Imbiss
 - Tierfachmarkt (Tiermehring, Zoofachmarkt, Kleintiere)
 - Biomarkt
 - c) Weitere Fachmärkte bzw. Verkaufseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf insgesamt maximal 400 m² Verkaufsfläche
 Nicht zentrenrelevant sind: Autos, Autozubehör, -teile, -reifen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und -zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Büromaschinen, (gewerbliche Ausrüstung), Campingartikel, Eisenwaren, Elektrogerätschaften, Fenster, Gartengeräte, Gläser, Herde und Öfen, Holz, Holzmaterialien, Küchen, Markisen, Mineralerzeugnisse, Möbel, Motorräder und -zubehör, Pflanzen, Pflanzgefäße, Düngemittel, Rasenmäher, Rolläden, Rollos, Sportgeräte (größtenteils), Teppichböden, Teppiche, Tiermehring u. Heimtierbedarf (außer Tiere, u. zoologische Spezialbedarf), Türen, Werkzeuge, Wohnwagen, Zäune.
 - 1.4 Weiterhin sind zulässig auf einer Nutzfläche von insgesamt maximal 800 m²: Bürogebäude, Schank und Spielwirtschaften, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe.
Ausgeschlossen sind: Vergnügungstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
 - 1.5 Gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sowie § 11 BauNVO sind insgesamt nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - 1.6 Solange die Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht gebaut sind, ist Nachtbetrieb von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO]
 - 2.1 Grundfläche GR: 7.000 m²
 - 2.2 Geschossfläche GF: 2.600 m²
 - 2.3 Die Höhe der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude und Einrichtungen wird begrenzt:
 - für das westliche Baufenster auf 80 m über NN
 - für das nordöstl. Baufenster auf 83 m über NN
 Ausnahmen sind zulässig nur für notwendige Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine oder Aufzüge) für zulässige Nutzungen.
 - 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 Abs. 3 und 23 BauNVO]
 - 3.1 Als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
 - 3.2 Die überbaubare Grundfläche ist durch eine Baugrenze bestimmt.
 - 3.3 Die nicht als überbaubare Grundstücksflächen bzw. Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen.
 - 3.4 Südlich des Honnefer Grabens ist eine Abstandsfläche zur Grabenparzelle von mindestens 5 m einzuhalten.
 - 4 Verkehrsflächen**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]
 - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - 4.3 Private Verkehrsfläche
Die private Verkehrsfläche dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs inklusive Rangierflächen und Einrichtungen der Anlieferung sowie der Anlagen für die Einkaufswagen.
 - 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzenmaßnahmen § 9 (1) Nr. 25a BauGB]
 - 5.1 Die Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) sind standortgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind die Anlage von Wiesenflächen sowie Pflanzung von Arten gemäß Punkt 5.2 der Festsetzungen.
 - 5.2 In der gekennzeichneten Fläche entlang des Honnefer Grabens ist eine Initialbepflanzung als Basis zur Entwicklung eines urfrequentierten Gehölzsaumes vorzunehmen. Gehölzauswahl:
Bäume und Großsträucher:
Rotele (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Prunus padus), Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula),
Sträucher:
Hartflegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schneeball (Viburnum opulus).

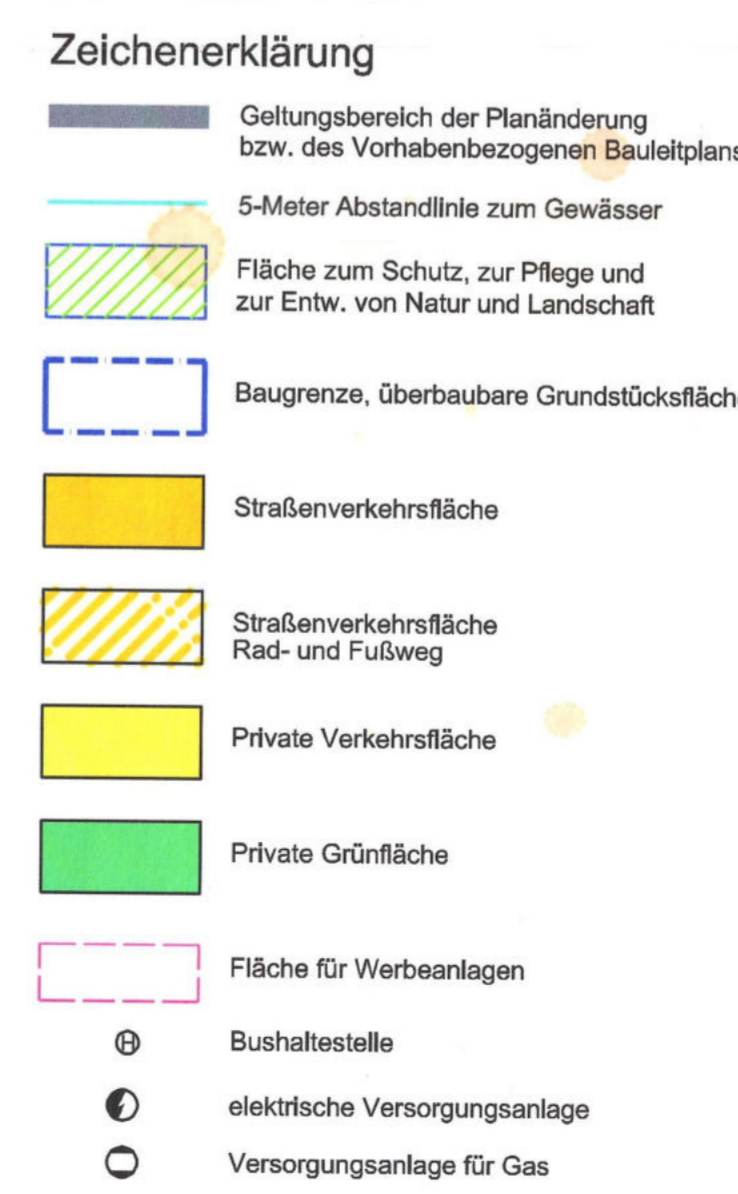
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgungszentrum

Grundfläche 7.000 m²
Geschossfläche 2.600 m²
Bauweise: abweichend

Nordrhein-Westfalen
Bad Honnef



- 5.3 Im dem als private Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereich entlang der Hauptstraße sind 3 großkronige Hochstämmige zu pflanzen.
Baumartenauswahl: Acer campestre, Fraxinus excelsior, 4 m Lichtraumprofil
- 5.4 Auf einer Fläche von 75% der Gesamtfläche der Gebäudedächer ist die Dachfläche fachgerecht zu begrünen. Der Substratauftrag zur Dachbegrünung hat - mit einer Schichtdicke von 15 cm - so zu erfolgen, dass eine Entwicklung von Gräsern und Hochstauden möglich ist.
- 5.5 Nicht zu befahrene Bereiche der privaten Verkehrsfläche (Stellflächen) sind mit luft- und wasserundurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengitter, Schotterrasen, Ökopflaster) herzustellen.
- 5.6 Die maximale, in den Honnefer Graben einzulassende Wassermenge beträgt 5 l/sec.
- 5.7 Das über die Menge von 5 l/sec anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche über die belebte Bodenzone zu verbleiben.
- 5.8 Die Freifläche westlich des westlichen Baufensters ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 5.9 Zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und den Stellplätzen ist ein mindestens 1,00 m breiter Grünstreifen anzulegen.
- 6 Gestaltungsfestsetzungen**
[gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBO]
- 6.1 Werbeanlagen sind nur zulässig im Bereich der hierfür ausgewiesenen Fläche in einer Höhe von max. 6,0 m über dem Niveau der angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche.
An Gebäuden sind Werbeanlagen nur zulässig auf der der privaten Verkehrsfläche zugewandten Gebäudesseite in einer Höhe bis max. der jeweiligen Trauf- bzw. Attikahöhe.
- 6.2 Blink- und Wechsellichtreklamen sind insgesamt unzulässig.
Die großflächige Verwendung (mehr als 10% des jeweiligen Gebäudes) hochglänzender Materialien ist bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen.
- 7 Hinweise / Bestimmungen**
- 7.1 **Vorgängerbebauungsplan**
Nach Rechtskraft dieser vorhabenbezogenen 4. Änderung des BBPL „Industriegebiet“ treten die bisher für diesen Bereich gültigen Regelungen außer Kraft.
- 7.2 **Bodenschutz**
Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaustub und Bodenaustausch. Anstehender kulturfähiger Boden ist bei Bodenaustub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenniveau nicht zu verändern (Schutz des Oberbodens im Sinne der DIN 19300 und 18915).
- 7.3 **Archäologische Denkmalschutz**
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) unterliegen gem. § 10-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/679400.
- 7.4 **Kabel Deutschland**
Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, der Kabel Deutschland, Chemnitzler Straße 2 in 67433 Neustadt, schriftlich angezeigt werden.
- 7.5 **Fernmeldeanlagen**
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.
- 7.6 **Ver- und Entsorgung**
 - a) Für das Plangebiet sind baureife Be- und Entwässerungsentwürfe zu erstellen, die einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde bedürfen.
 - b) Dem öffentlichen Kanal darf von der Bebauung nur das Schmutzwasser und kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.
 - c) Zur Sicherung der Ansprüche der Versorgungsträger (hier Bad Honnef AG für die Gasversorgung) ist eine Grunddienstbarkeit über die Einrichtung, dauerhafte Nutzung, Wartung und Zugänglichkeit der Flächen und Einrichtungen einzutragen.
 - d) Zur Sicherung der Ansprüche der Versorgungsträger (hier SÜWAG für die Versorgung mit Elektrizität) ist eine Grunddienstbarkeit über die Einrichtung, dauerhafte Nutzung, Wartung und Zugänglichkeit der Flächen und Einrichtungen einzutragen.
 - e) Zur Sicherung der Ansprüche der Versorgungsträger (hier Telekom für die Versorgung mit Medien) ist eine Grunddienstbarkeit über die Einrichtung, dauerhafte Nutzung, Wartung und Zugänglichkeit der Flächen und Einrichtungen einzutragen.
- 7.7 **Wasserschutzgebiet**
Seltens des Staatlichen Umweltamtes Köln (StUA) wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bad Honnef, Lohfelderstraße befindet. Die geplante Wasserschutzgebietsverordnung wird dem Planinhalt nicht entgegenstehen. Das Verfahren ist zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht eingeleitet. Sich hieraus möglicherweise ergebende Erfordernisse entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen sowie auch Vorarbeiten (insbes. bezüglich Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe - inkl. Tankstellen - sowie Anlagen zum Herstellen oder Behandeln wassergefährdender Stoffe im Bereich des Plangebietes) sind im Rahmen der Grundstücksnutzung sowie im Rahmen des Bau-genehmigungsverfahrens entsprechend zu berücksichtigen. (siehe Anlage: Schreiben des StUA Köln vom 6.7.2006)
- 7.8 **Kampfmittel-Rümdienst**
Eine vorsorgliche Überprüfung auf mögliche Kampfmittel (Blindgänger, etc.) ist verpflichtend im Durchführungsvertrag aufzunehmen.
- 7.9 **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
Diese Ordnungswidrigkeit kann gem § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rhein-land-Pfalz mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,-€ geahndet werden.
Weiterhin handelt ordnungswidrig, wer einer im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwider handelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Dies kann mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,-€ geahndet werden.



Verfahrensvermerk

Katastervermerk
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Grundstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Grundlegenden entsprechen dem Stand vom 12/2005
Urtel des 1. OZ, 18. DEZ. 2007

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB und § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren)
Die in paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführte 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ wurde am 24.10.2005 vom Orts Gemeinderat beschlossen und am 18.10.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Rheinbreitbach, den 1. DEZ. 2007

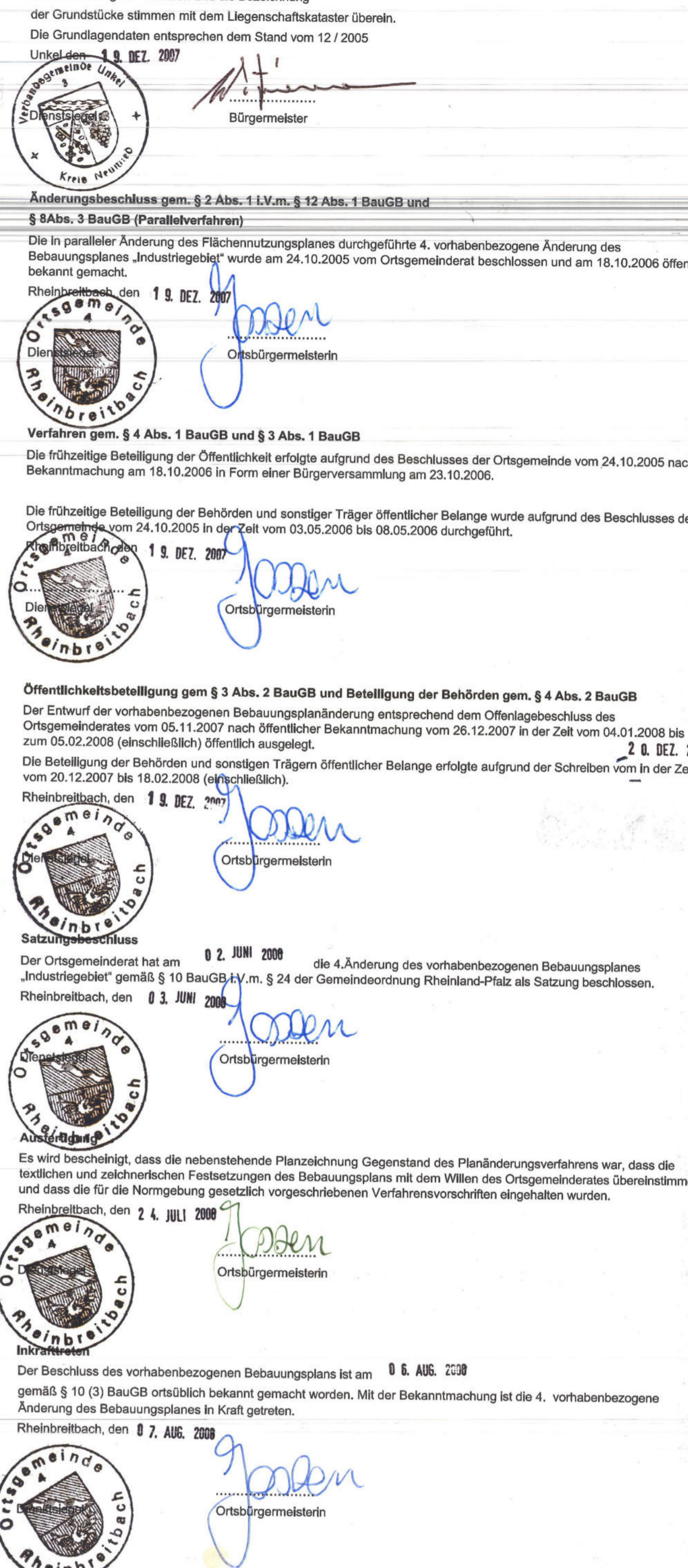
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund des Beschlusses der Ortsgemeinde vom 24.10.2005 nach Bekanntmachung am 18.10.2006 in Form einer Bürgerversammlung am 23.10.2006.
Rheinbreitbach, den 1. DEZ. 2007

Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung entsprechend dem Offenlagebeschluss des Orts Gemeinderates vom 08.11.2007 nach öffentlicher Bekanntmachung vom 26.12.2007 in der Zeit vom 04.01.2008 bis zum 05.02.2008 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte aufgrund der Schreiben vom 1. DEZ. 2007 und 20.12.2007 bis 18.02.2008 (einschließlich).
Rheinbreitbach, den 1. DEZ. 2007

Satzungsbeschluss
Der Orts Gemeinderat hat am 02. JUNI 2008 die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet“ gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.
Rheinbreitbach, den 03. JUNI 2008

Ver- und Entsorgung
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planänderungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Orts Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensregeln eingehalten wurden.
Rheinbreitbach, den 2. JULI 2008

Inschriftenbeschluss
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 08. AUG. 2008 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.
Rheinbreitbach, den 07. AUG. 2008



Ortsgemeinde Rheinbreitbach

Bebauungsplan "Industriegebiet"
4. Vorhabenbezogene Änderung
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel,
Nahversorgungszentrum
"Am Honnefer Graben"

M 1:500

Breiter Weg 133
56448 Lindlar
Tel.: 06403 / 77 408 37
Fax: 06403 / 77 408 36

Bischoff & Heß
Landschaftsarchitektur und Raumplanung

2.8.2008