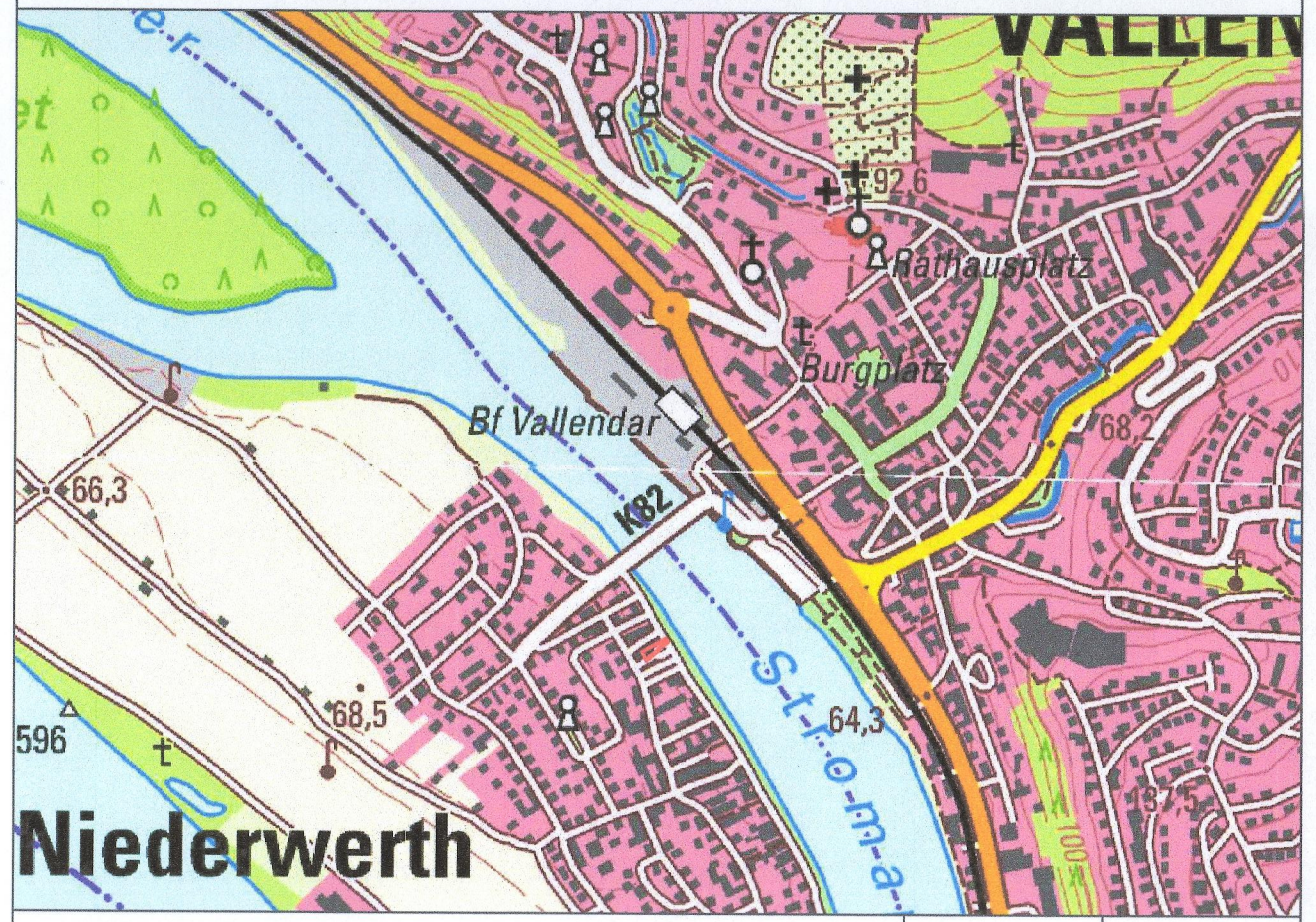
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rheinstraße 4"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans "Zwischen der Hochstraße und der Rheinstraße"

Ortsgemeinde:	Niederwerth	Verbandsgemeinde: Vallendar	
Gemarkung:	Niederwerth	Flur:	12
Maßstab:	1:250		

Übersichtsplan: Auszug aus der TK 25, Maßstab 1:10.000



Satzungsausfertigung	Dez. 2020	A.H./AW
Gehört zu den Verfahren gem. § 13a, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 2 BauGB	Juni 2020	A.H./AW
Änderung	Datum	Name

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender — Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10, 56656 Brohl-Lützing — Tel.: 02633/4562-0, Fax: 02633/456277 — E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de, Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de

T:_Projekte\2769_Niederwerth_Rheinstraße 4_vBP_plan\2769_BP.dwg 0,25 qm

---

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates vom 23.06.2020 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederwerth, den 16.02.2021

(Siegel) (Horst Klöckner) Ortsbürgermeister

Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.07.2020 wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit bis zum 17.07.2020 zur Planung äussern kann.

Niederwerth, den 16.02.2021

(Horst Klöckner) Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 10.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Niederwerth, den 16.02.2021

(Horst Klöckner) Ortsbürgermeister

Beschluss über den Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat am 08.12.2020 als Satzung beschlossen worden.

Niederwerth, den 16.02.2021

(Horst Klöckner) Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Niederwerth, den 16.02.2021

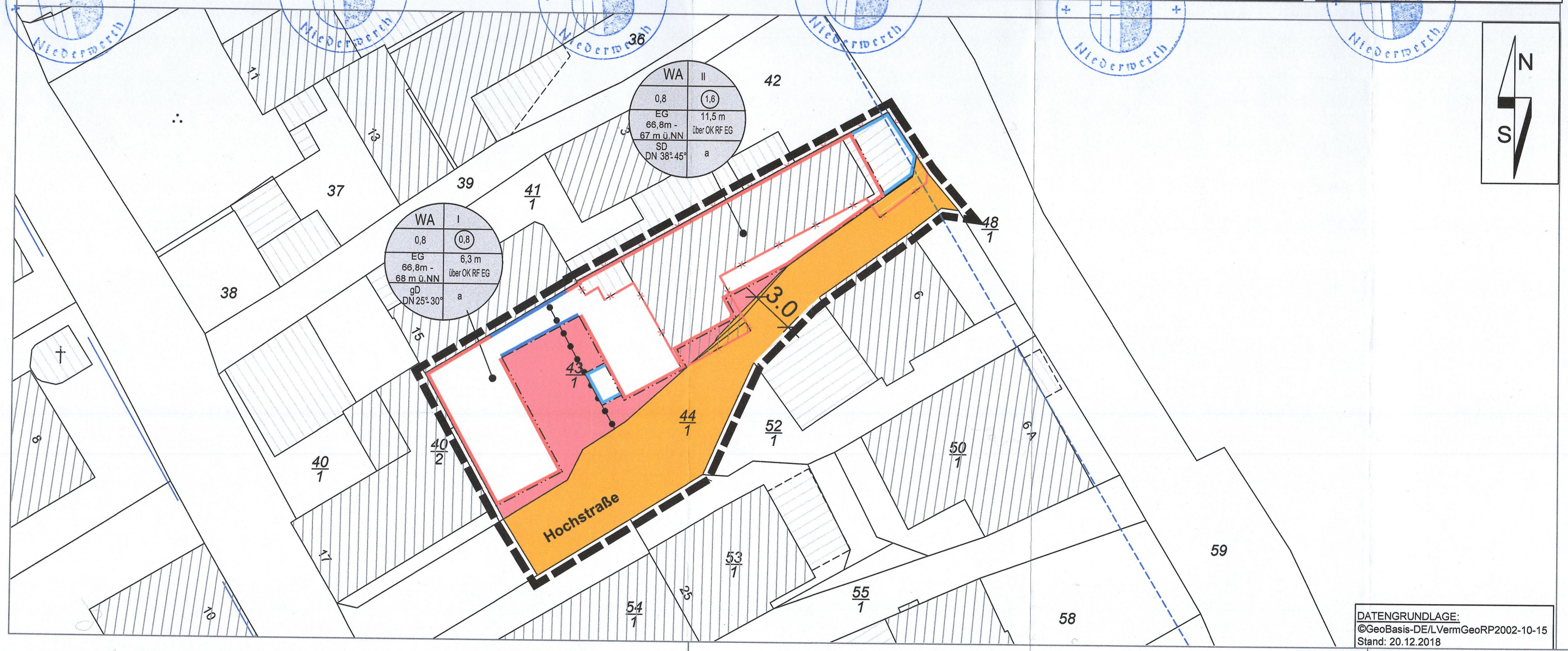
(Horst Klöckner) Ortsbürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 04.03.2021 bekannt gemacht worden.
Mit diesem Datum ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niederwerth, den 05.03.2021

(Horst Klöckner) Ortsbürgermeister



DATENGRUNDLAGE:
©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
Stand: 20.12.2018

Zeichenerklärung

Nachrichtliche Darstellung und Darstellungen aus der Katastergrundlage

- 99/2 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
- Gebäudeabriss
- Bereich des Abflussprofils

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins (§ 76 Abs. 2 WHG)
Hinweis 4.1 zu den textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

a: Art der baulichen Nutzung	b: Zahl der Vollgeschosse
c: Grundflächenzahl (GRZ)	d: Geschossflächenzahl (GFZ)
e: Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden	f: Gebäudehöhe über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss
g: Dachform Dachneigung	h: Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16ff BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. (1,8)	Geschossflächenzahlzahl als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 11,5 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss
z.B. 66,8 m - 67 m ü.NN	Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss in m ü.NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Baugrenze für Balkone

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rheinstraße 4" ▲ Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen der Hochstraße und der Rheinstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 14,7 — Bemaßung

Anforderungen an die Gestaltung

SD	Dachform Satteldach
gD	geneigtes Dach
z.B. DN 38°-45°	Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß