

**Aufstellungsbeschluss**

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates vom 04.09.2018 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederwerth, 23.01.2019  
den Ortsgemeinde



(Josef Gans)  
Ortsbürgermeister

**frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB**

Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am 13.09.2018 durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 13.09.2018 bis 21.09.2018 statt.

Niederwerth, 23.01.2019  
den Ortsgemeinde



(Josef Gans)  
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 24.09.2018 bis einschließlich 26.10.2018 zu jedermanns Einsicht offen-gelegen. Die Offenlegung wurde am 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 13.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Niederwerth, 23.01.2019  
den Ortsgemeinde



(Josef Gans)  
Ortsbürgermeister

**Beschluss über den Bebauungsplan**

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat am 22.01.2019 als Satzung beschlossen worden.

Niederwerth, 23.01.2019  
den Ortsgemeinde



(Josef Gans)  
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, 23.01.2019  
den Ortsgemeinde



(Josef Gans)  
Ortsbürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

07.02.2019

bekannt gemacht worden. Mit diesem Datum ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niederwerth, den 24.02.2019



(Josef Gans)  
Ortsbürgermeister



**Zeichenerklärung**

Nachrichtliche Darstellung und Darstellungen aus der Katastergrundlage

- 99/2 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
- Gebäudeabriss

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins (§ 76 Abs. 2 WHG). Hinweis 3.1 zu den textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

**Zeichnerische Festsetzungen**

Füllschema der Nutzungsschablone

a	b	c	d
e	f	g	

a: Art der baulichen Nutzung    b: Zahl der Vollgeschosse  
c: Grundflächenzahl (GRZ)    d: Geschossflächenzahl (GFZ)  
e: Dachform    f: Gebäudehöhe über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss  
g: Dachneigung    f: 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)
  - 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 1,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 11,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss

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

- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg

**Sonstige Planzeichen**

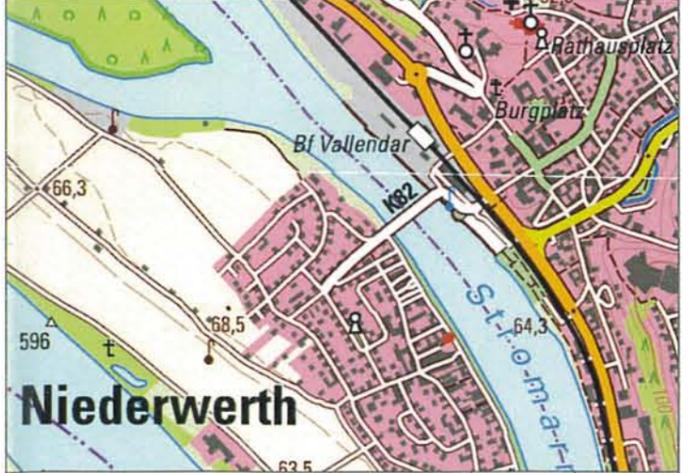
- Einfriedigungsmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rheinstraße 17" = Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen der Backesgasse und der Steinstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung

- Anforderungen an die Gestaltung**
- SD Dachform
  - DN 35°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

**vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rheinstraße 17" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans "Zwischen der Backesgasse und der Steinstraße"**

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

Übersichtsplan: Auszug aus der TK 25, Maßstab 1: 15.000



Gehört zu den Verfahren gem. § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		Sep. 2018	AW
Änderung		Datum	Name

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH  
Dipl.-Ing. (FH) M. Fassbender    Dipl.-Ing. A. Weber

Erntelasse 10    Tel: 02633-4562-0    E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de  
56656 Brühl-Lützing    Fax: 02633-456277    Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de