Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 - Keramikerstraße -

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 und Abs. 6 BauGB)

Zulässig sind:
sozialen Zwecken dienende Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,3
Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt: 0,9

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) BauNVO i. V. m. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die maximale Gebäude- und Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Satteldächern gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) gleich der Oberkante des Attikaabschlusses. Die Traufhöhe (TH) ist bei Satteldächern gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, unterspondete Dachaufbauten u. ä. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,0 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern (FD) mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt:

Satteldach maximale Traufhöhe (TH max)	181,00 m ü NHN,
maximale Gebäudehöhe (GH max)	183,00 m ü NHN,
Flachdach maximale Gebäudehöhe (GH max)	182,00 m ü NHN

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Die mindestens herzustellende Anzahl der Vollgeschosse beträgt: II
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt: III

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Offene Bauweise (o):
Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 2,00 m mit Balkonen, Terrassen und Terrassenüberdachungen entsprechend den Regelungen des § 6 (7) BauO NRW i.V.m. § 23 (3) BauNVO zulässig, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird.

5. Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind generell unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Außenwände von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen um maximal 0,50m überschritten werden.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze und zusätzlich unterirdische Gemeinschaftsgaragen zulässig. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt und innerhalb der Flächen für flächenhafte Pflanzbindungen gilt:
Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (3) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel-Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für flächenhafte Pflanzbindungen, zulässig.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der im Plan dargestellten Bereiche sind straßenbegleitend Zu- und Abfahrten zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundflächen sowie den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

9. Versorgungsflächen

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind technische Anlagen zur Stromversorgung des Plangebiets sowie der umgebenden Bestandsnutzungen entlang der Stauffenbergstraße und östlich der Keramikerstraße zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Öffentliche Grünflächen (ö)

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Flächen sind Freispielflächen und Spielanlagen zulässig. Zusätzlich sind Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Wegen und begrünten Freiflächen zulässig.

10.2 Private Grünflächen (p)

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der grundstücksbegleitenden Eingrünung des Plangebiets hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und den angrenzenden privaten Grundstücksflächen im Norden.

10.3 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Flächenhafte Pflanzbindung
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall bzw. Verlust sind die betroffenen Bäume und Sträucher mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, möglichst artgleich, zu ersetzen. Die bei Ausfall bzw. Verlust zu ersetzenden Bäume müssen dabei einen Stammumfang von mind.16-18 cm aufweisen. Die zu ersetzenden Sträucher müssen die Qualität h = 120 - 150 cm, 2 xv, aufweisen.

11. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie innerhalb der Flächen für die flächenhafte Pflanzbindung gilt:
Die Nivellierung der Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets bis auf eine Geländehöhe von 171, 00 m ü. NHN ist zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis maximal 0,50 m Höhenunterschied zur Geländehöhe von 171, 50 m ü. NHN zulässig. Abgrabungen zur Belichtung oder Terrassennutzung von Untergeschossen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen für die flächenhafte Pflanzbindung sind Abgrabungen und Aufschüttungen generell unzulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rodungen von vorhandenen Gehölzbeständen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres unzulässig.

13. Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Innerhalb der Flächen mit Geh- und Leitungsrecht ist die Führung von vorhandenen unterirdischen Stromversorgungsleitungen zur Versorgung von Bestandsnutzungen außerhalb des Plangebiets zulässig. Die Führung von Stromversorgungsleitungen zur Versorgung des Plangebiets ist innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig. Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume sowie die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 6° - 15° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 5°.

Hauptgebäude:
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur in Form von Flachdächern (bis einschließlich 5°) zulässig.

1.2 Dachdeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Hauptgebäude:
Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünungen ist zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Ansonsten sind nur rote, rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Anlagen zur solaren Energiegewinnung, auf den Dachflächen generell unzulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind bei Satteldächern in Ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an Ihrem Anbringungsort anpassen. Außenantennen sind generell unzulässig.

1.5 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen und fluoreszierenden Fassadenoberflächen und -materialien bei der Fassadengestaltung ist unzulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Alle nicht überbaubaren, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen begrünten Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzbepflanzung zu versehen. Ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen ist nur zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20m breiten Zugang entsprechend abgeschirmt ist.

2.2 Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.3 Werbeanlagen und Automaten

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,40 m X 0,40 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sowie selbständige Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Gliederung des Gebäudes erkennen lassen, an dem sie befestigt sind. Je Nutzungseinheit ist maximal eine Einzelwerbeanlage zulässig. Zu Gebäudeenden ist mit Werbeanlagen sowie mit Haus- und Büroschildern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Im Übergangsbereich zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss bis zur Brüstungshöhe der Fenster sind horizontale Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig, soweit die vertikale Gliederung der Baukörper nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht sind (senkrechte Werbeanlagen), wie z.B. Ausleger- und Nasentransparente, sind nur zwischen Oberkante der Erdgeschossdecke und der halben Fensterhöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Die Aufstellung von Automaten ist unzulässig.

Werbeanlagen die durch auffringliche Farbgebung oder nicht maßgerechte Form das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit Lichtprojektionstechnik, Lauschrift, mit wechselndem oder sich bewegenden Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sind ebenfalls nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und innerhalb der Flächen für flächenhafte Pflanzbindungen gilt:
Einfriedungen entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Westen, Nordwesten und Süden des Plangebiets sind nur bis maximal 0,90 m Höhe zulässig. Innerhalb der Flächen für flächenhafte Pflanzbindungen sind Einfriedungen unzulässig. Von den öffentlichen Verkehrsflächen im Süden und Nordwesten des Plangebiets ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, welcher mit standortgerechten Hecken und Gehölzen zu begrünen

C Hinweise
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans

1. Bodendenkmalpflege

Im gesamten 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 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Böden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschuthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Einhaltme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen- Swisttal.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen in Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.

5. Kampfmittel

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Aus diesem Grund wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und militärische Anlagen) empfohlen. Die Beauftragung zur Kampfmitteluntersuchung erfolgt durch das Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung", welches auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter: *http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp* erhältlich ist. Sofern nach 1945 Aufschüttungen erfolgten, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Feststellung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin erforderlich. Dazu ist ebenfalls das o. g. Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung" zu verwenden.

Bei Erdarbeiten mit erhöhtem mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundgriffe" auf der o. g. Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Zudem wird auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382048-489/15/ zu verwenden.

6. Schutz vor Einbruch

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 02281/57676 oder per E-Mail unter *KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de* möglich.

7. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung - EnEV)" sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in ihr jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden. Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Rheinbach erhältlich.

8. Niederschlagswasser

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o. ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen werden. 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.

9. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

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

Siegburg, den .....

(SIEGEL) .....

Planzeichnung

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

Siegburg, den .....

(SIEGEL) .....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet

Rheinbach, den .....

Der Bürgermeister
im Auftrag .....(SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung 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 30.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den 23.11.2015

(SIEGEL) .....gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 30.09.2015 in der Zeit vom 30.09.2015 bis 16.10.2015.

Rheinbach, den 23.11.2015

(SIEGEL) .....gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den 27.11.2015

(SIEGEL) .....gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 24.11.2015 in der Zeit vom 09.12.2015 bis 14.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 30.11.2015 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. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.12.2015 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den 01.02.2016

(SIEGEL) .....gez. Stefan Raetz.....
(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 Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den .....

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

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

Rheinbach, den .....

Der Bürgermeister
im Auftrag .....(SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

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), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (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)

Anlage 3

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 - Keramikerstraße -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- ö — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,9) — Geschoßflächenzahl
- II - III — Zahl der Vollgeschosse: mindestens bis maximal
- TH max: 181,00 m ü. NHN — maximale Traufhöhe über Normalhöhennull
- GH max: 183,00 m ü. NHN — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNG; ABFALLBESEITIGUNG; ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- ö — öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz
- p — private Grünflächen

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

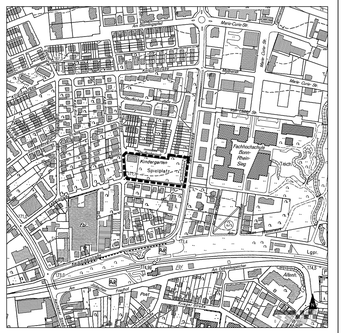
- Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- DN 5-15° — Dachneigung 6 - 15 Grad

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 - Keramikerstraße -



Fachbereich V, Planung und Umwelt **M 1:500** im Original

Rheinbach, den .....

im Auftrag .....
(Fachbereichsleiterin)

Satzungsbeschluss