

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind:

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 1.2 Sondergebiet

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:

Parken, Kirmes, Spielen, Zirkus und sonstige Sonderveranstaltungen

### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien sowie durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist gem. § 23 (2) BauNVO unzulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß den Regelungen des § 6 (7) BauO NRW i.V.m. § 23 (3) BauNVO zulässig.

### 3. Verkehrsflächen

#### 3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

### 4. Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf gilt:

Die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von ober- oder unterirdischen Einzel- und Gemeinschaftsgaragen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 5. 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.

### 6. 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 grundsätzlich unzulässig.

Im Vorfeld von Rodungen innerhalb des v. g. Zeitraums ist eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Zudem sind hierbei die Vorgaben des § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sowie Art. 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie zu beachten. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

## 7. Kennzeichnungen

Das gesamte Gebäudeensemble des „Kultur- und Bürgerzentrums Himmeroder Hof“ innerhalb der Flst. Nr. 140 - 142 wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Dachdeckung

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

#### 1.2 Fassadengestaltung

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

## 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 Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

### 2. Böden

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden 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 (Entnahme 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 kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Sollten bei Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugründeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland unter: [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) zu entnehmen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382048-247/16/ zu verwenden.

## 6. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind 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 die 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 der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden.

## 7. Niederschlagswasser

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.

## 8. 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.

Rheinbach, den .....

Stefan Raetz  
Bürgermeister