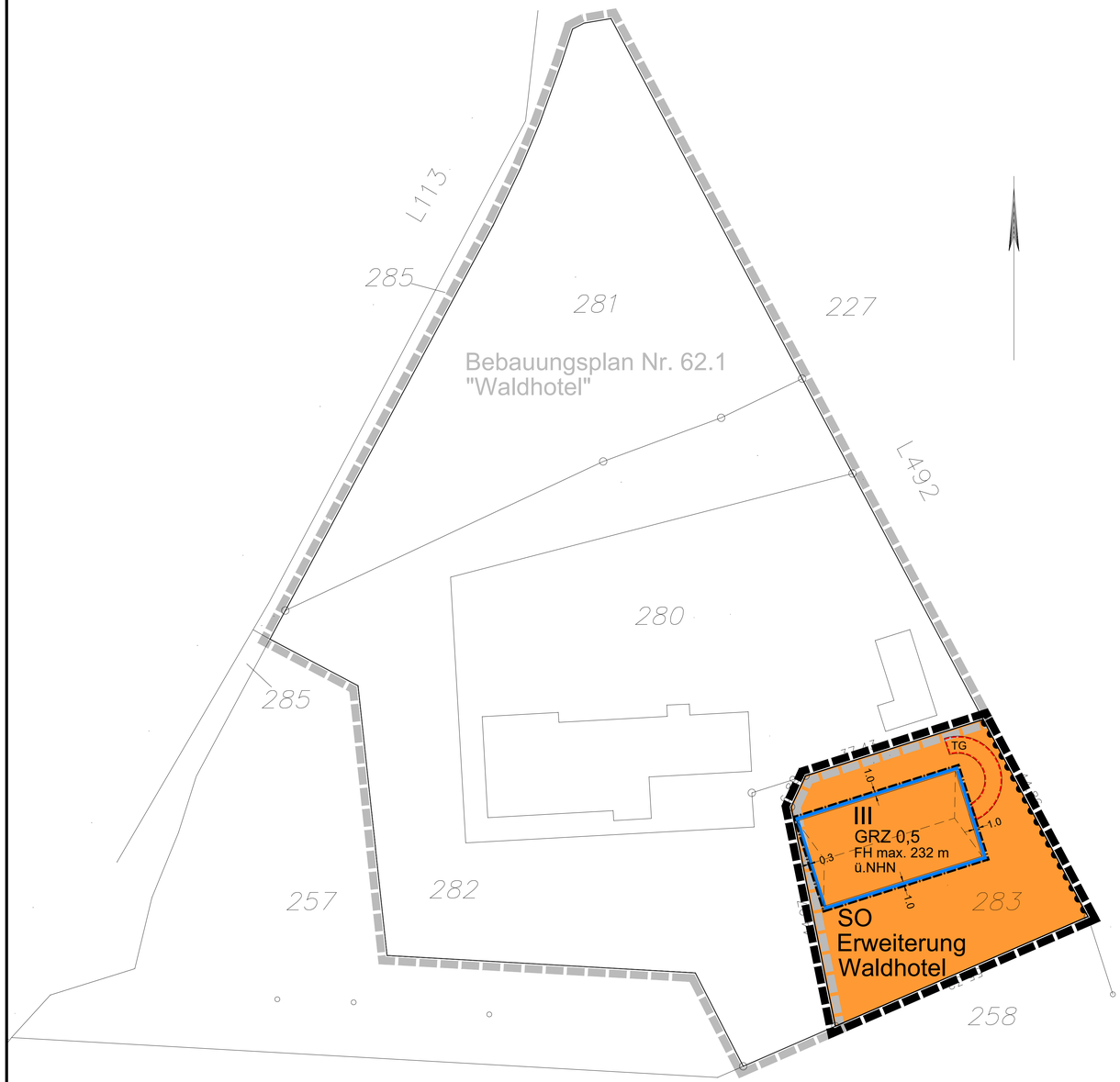
STADT RHEINBACH - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 62.2 "ERWEITERUNG WALDHOTEL"

Blatt 1



Planzeichen für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanzVO)

SO — Sondergebiet
Zweckbestimmung Erweiterung Waldhotel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanzVO 90)

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse

FH max.= 232 m ü.NHN — maximale Firsthöhe 232 m über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanzVO 90)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 6 der Anlage zur PlanzV 90)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen
(Nr. 15 der PlanzV 90)

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. 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) in der Fassung 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S.559 ff)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Waldhotel" festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hoteleinrichtung. Zulässig sind somit Anlagen und Gebäude für eine Hoteleinrichtung sowie dem Hotel dienenden Schrank- und Speisewirtschaften.

2. **Stellplätze**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für Tiefgarage sowie innerhalb der Grundstücksflächen zulässig.

3. **Natur und Landschaft**

3.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. v. m. Nr. 25a und 25b BauGB)

Im Plangebiet sind mindestens fünf Obstbaum-Hochstämme lokaler Sorten (3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12/14) zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Im Plangebiet sind mindestens zwei Obstbäume sowie die Schnitthecke entlang der L 492 dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbaubaren oder befestigten Flächen sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern") einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Absatz 1 a Satz 2 BauGB werden den Eingriffen innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) „Erweiterung Waldhotel" die externen Flächen, Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Flurstück 258 (teilw., Größe ca. 659 qm) und Gemarkung Rheinbach, Flur 43 Flurstück 257 (teilw. Größe ca. 2.224 qm) als Ausgleichsflächen zugeordnet.

HINWEISE

1. **Anbau an Landesstraßen**
Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 25 Abs. 1 StrWG NRW, Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen). Bei der Ausgestaltung von Werbeanlagen sind die Vorgaben des § 28 StrWG i. v. m. § 25 StrWG zu berücksichtigen.

2. **Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Rheinbach". Bei den Baumaßnahmen soll auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Beim Auftreten atypischer Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche sollte ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

3. **Bodendenkmalpflege**
Im 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 Schutze und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zur Zeit gültigen Fassung wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind Erd- arbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

4. **FFH-Gebiet „Laubwald südlich Rheinbach"**
Das Plangebiet grenzt im Südwesten an das FFH-Gebiet DE-5307-301 „Laubwald südlich Rheinbach". Im Westen und Osten grenzt das FFH-Gebiet DE-5307-301 „Laubwald südlich Rheinbach" an die Landesstraßen 113 und 492 an.

5. **Grundwasser**
Im Plangebiet können flurnahe Gewässerstände auftreten.

6. **Kampfmittelverdachtsfläche**
Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten jedweder Art ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

7. **Kompensationsmaßnahmen**
Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung, Gestaltung und Kompensation erreichen als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1). Zur Ausführung der Maßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen.

Zur Kompensation der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe werden externe Pflegemaßnahmen im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben und im städtebaulichen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Rheinbach und dem Vorhabensträger verbindlich festgelegt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2). Die Zuordnung der Flächen ist verbindlich geregelt.

8. **Landschaftsschutzgebiet „Rheinbacher Osteifel"**
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Rheinbacher Osteifel" des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises.

9. **Naturschutzgebiet „Rheinbacher Wald"**
Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an das Naturschutzgebiet 2.1-14 „Rheinbacher Wald". Im Osten grenzt das Naturschutzgebiet 2.1-14 „Rheinbacher Wald" an die Landesstraßen 492 an.

10. **Niederschlagswasser**
Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.

11. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel" ist ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

12. **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/Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters - Informationssystem (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 ist.

Siegburg, den

(Siegel).....

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von Stadtplanung Zimmermann GmbH erarbeitet

Köln, den

Firmensiegel.....

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 27.09.2010 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62 "Waldhotel" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der mit Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2010 gefasste Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes wurde gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 13.11.2012 verkleinert und in zwei Plangebiete:
1. Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 "Waldhotel" und
2. Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 "Erweiterung Waldhotel" in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch

aufgeteilt. Der Beschluss wurde am 30.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den

(Siegel).....
Bürgermeister

Frühzeitige Unterrichtung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch ist nach der Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 14.09.2010 in der Zeit vom 03.11.2010 bis einschließlich 23.11.2010 erfolgt. Ort und Dauer der frühzeitigen Unterrichtung sind am 29.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2010 gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch frühzeitig beteiligt und zur Äußerung bis zum 23.11.2010 aufgefordert.

Rheinbach, den

(Siegel).....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 13.11.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1 + 2) beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich Umweltbericht gebilig sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den

(Siegel).....
Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1 + 2) und die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 13.11.2012 vom 10.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 30.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.12.2012 benachrichtigt und beteiligt worden und zur Äußerung bis zum 11.01.2013 aufgefordert worden.

Rheinbach, den

(Siegel).....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rheinbach hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Blatt 1 + 2) nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 86 Landesbauordnung NRW als Satzung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Rheinbach, den

(Siegel).....
Bürgermeister

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Blatt 1+2) wird hiermit als Urkundenplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den

(Siegel).....
Unterschrift

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

Rheinbach, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Siegel).....
Fachbereichsleiterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

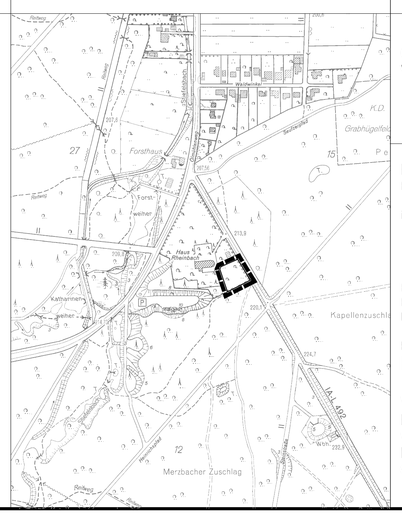
Rheinbach, den

(Siegel).....
Bürgermeister

Hinweis
Zu diesem Plan liegt
- eine Begründung einschließlich Umweltbericht und landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Büro Ginster, Umwelt + Landschaft, Meckenheim, 2012 mit FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und Artenschutzprüfung
- ein Vorhaben und Erschließungsplan
- ein Durchführungsvertrag

vor.

Übersicht M. ca. 1: 10.000



STADT RHEINBACH

Der Bürgermeister

Fachbereich V, Planung und Umwelt
Rheinbach, den.....

im Auftrage .....
(Fachbereichsleiterin)

Entwurf und Anfertigung:
Planungsbüro Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Str. 31. 50939 Köln

Köln, den 16.05.2017

Plan zum Satzungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62.2
Blatt 1
Vorhaben- und Eschließungsplan als ergänzende Anlage, siehe Blatt 2
Maßstab: 1: 500 **im Original**
Gemarkung Rheinbach, Flur 43

N

Anlage 3.1