

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ in Rheinbach

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 dienende ~~z~~ Schank- und Speisewirtschaften.

2. Stellplätze

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

Stellplätze sind nur innerhalb der ~~Flächen für Tiefgarage sowie innerhalb der~~ überbaubaren 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 Schnithecke 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 ~~n~~ 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 Erdarbeiten 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.

Rheinbach, den

.....

Stefan Raetz
Bürgermeister