

## Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“

### 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 „Waldhotel“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hoteleinrichtung. Zulässig sind somit Anlagen und Gebäude für eine Hoteleinrichtung sowie dem Hotel dienende Schank- und Speisewirtschaften.

#### 2. Stellplätze und Garagen

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

#### 3. private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB)

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Landschaftsplans Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal des Rhein-Sieg-Kreises, die sich aus der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ergeben, sind einzuhalten.

### 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. Landschaftsschutzgebiet „Rheinbacher Osteifel“

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

#### 8. 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.

#### 9. 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.

#### 10. 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