

Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach - Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“

1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB)

innerörtliche Nachverdichtung im Bereich
bestehender Wohn- und Mischgebietsflächen

OFFENLAGE

Stand: 25.09.2017

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung.....	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	6
1.3	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1.4	Planungsvorgaben und Planungsrecht	8
1.4.1	Regionalplan	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Landschaftsplan	9
1.4.4	Vorhandenes Planungsrecht und planungsrechtliche Anpassungen.....	9
1.4.5	Bauleitplanverfahren	10
2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
2.1	Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	12
2.2	Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr, ÖPNV	12
2.3	Ver- und Entsorgung.....	12
2.3.1	Versorgung.....	12
2.3.2	Entsorgung.....	12
3	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Bauweise	15
3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Stellplätze und Garagen.....	15
3.6	Nebenanlagen.....	15
3.7	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - leitungen	16
3.8	Versorgungsflächen	16
3.9	Öffentliche Grünflächen	16
3.10	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
3.11	Kennzeichnungen	17
3.12	Dachform und Dachneigung	17
3.13	Dachdeckung	17
3.14	Dachaufbauten, Dacheinschnitte	18
3.15	Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen	18
3.16	Fassadengestaltung.....	18

3.17	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	19
3.18	Befestigung der privaten Erschließungsflächen	19
3.19	Werbeanlagen und Automaten	19
3.20	Einfriedigungen	20
4	Auswirkungen des Bebauungsplans	21
4.1	Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen.....	21
4.2	Umweltauswirkungen	21
4.2.1	Mensch und seine Gesundheit.....	21
4.2.2	Boden.....	22
4.2.3	Wasser	22
4.2.4	Tiere und Pflanzen	23
4.2.5	Klima	23
4.2.6	Landschaftsbild	24
4.3	Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation	24
4.4	Kosten und Finanzierung	24
4.5	Städtebauliche Kenndaten	24

1 Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist und das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559 ff), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung



Abb. 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Rheinbacher Ortschaft Womersdorf. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Straße „In den Gärten“ begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Kreisstraße K 16 („Unterdorf“). Im Süden wird das Plangebiet vom Grundstücksverlauf der begleitenden Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Womersdorf, Flur 13, Flst. Nr. 92, 12 und 14. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 2,1 ha auf. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der unterliegende rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ erlangte im Jahr 2006 Rechtskraft. Bei den zum größten Teil in Privateigentum befindlichen Flächen handelt es sich um einen innerörtlichen, entlang des umgebenden öffentlichen Straßenraums, nahezu vollständig durch private Nutzungen bebauten Bereich. Lediglich im nordöstlichen Bereich der Straße „In den Gärten“ befinden sich entlang der bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen untergeordnet unbebaute Grundstücksflächen. Die privaten unbebauten Grundstücksflächen des Blockinnenbereichs werden derzeit als Hausgärten genutzt. Die im öffentlichen Eigentum befindlichen, zentral gelegenen Grundstücksflächen, welche derzeit teilweise mit baulichen

Anlagen einer ehemaligen gewerblichen Nutzung (Betonplattenfabrik Krupp) einschließlich zugehöriger Erschließungsflächen überbaut sind, werden vorrangig als Parkierungsfläche im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb im Süden innerhalb des Plangebiets sowie als Lagerflächen genutzt. Die im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen im Nordwesten des Plangebiets dienten vormals einschließlich notwendiger Erschließungsflächen als öffentlicher Parkplatz und sind derzeit ungenutzt (siehe Abb.2). Die verkehrliche Anbindung der Parkierungsflächen erfolgt von Süden über die Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“). Im südlichen Randbereich befindet sich das Gebäude der katholischen Grundschule Rheinbach-Womersdorf einschließlich der dazu gehörenden Freiflächen im südlichen und nördlichen Vorbereich des Schulgebäudes sowie das im öffentlichen Eigentum befindliche sog. „Haus Herzig“ (Womersdorfer Straße 31) südwestlich an das Schulgebäude angrenzend, welches jedoch nicht dem Schulbetrieb zugeordnet ist. Die genaue Übersicht der Bebauungs- und Freiflächenstruktur ist dem beigefügtem Luftbild (Anlage 2) zu entnehmen.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst. Nr. 12 - 14, 20, 68, 101, 146, 147, 151 und 170 befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die weiteren Grundstücksflächen des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund des erhöhten örtlichen Schülerzugangs und des damit im Zusammenhang stehenden Bedarfs an weiteren Räumlichkeiten für den Schulbetrieb der katholischen Grundschule Rheinbach-Womersdorf soll zeitnah eine externe bauliche Erweiterung der Schule in Form der Errichtung einer eingeschossigen Containeranlage mit zwei Klassenräumen, Sanitäreinheit, Flur und Nebenraum nordwestlich des Bestandsgebäudes errichtet werden. Ein separater Neubau ist notwendig, da die Unterbringung des benötigten Raumbedarfs innerhalb des vorhandenen Schulgebäudes aufgrund der erforderlichen Raumqualität innerhalb des Altbaubestandes nicht erreicht werden kann. Auch eine Umnutzung des südwestlich angrenzenden, im öffentlichen Eigentum befindlichen Gebäudes „Haus Herzig“ (Womersdorfer Straße 31) ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht gegeben, da das Gebäude in jüngster Vergangenheit mit erheblichem finanziellen Aufwand für die Unterbringung von Flüchtlingen ertüchtigt wurde und die hierdurch entstandene Grundrissstruktur sich nicht ohne weiteren erheblichen finanziellen Aufwand für die schulkonforme Nutzung umgestalten lässt. Aus diesem Grund sprach sich der Ausschuss für Schule, Bildung und Sport in seiner Sitzung am 15.03.2016 für die externe bauliche Erweiterung in der o. g. Bauform aus.

Der geplante Baukörper soll gemäß der Planung in nördlicher Fortsetzung der Gebäudeflucht des Gebäudes Womersdorfer Straße 31 errichtet werden. Im unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ sind die hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen jedoch überwiegend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Lediglich ein untergeordneter Teilbereich der geplanten Aufstellflächen des Neubaukörpers ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen“ festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans stehen somit zum größten Teil der für die Schulerweiterung planungsrechtlich erforderlichen Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen“ entgegen.

Um auch unter Berücksichtigung der hinzutretenden Schulerweiterung dem im rechtskräftigen Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Ziel der Erschließung und innerörtlichen Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnbebauung weiterhin Rechnung zu tragen, wird die Verlegung des bisher geplanten Verkehrskorridors erforderlich. Hierfür wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches sich grundsätzlich an den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans orientiert.

Demnach ist weiterhin eine interne Erschließung in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Anbindung an die Straße „In den Gärten“ im Norden vorgesehen, die jedoch im Gegensatz zur vorhergehenden Planung um ca. 2,50 m im Querschnitt erweitert werden soll, um so die verkehrliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer im Plangebiet zu erhöhen. Eine verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L 471 im Süden soll zugunsten der Ausweitung der Gemeinbedarfsflächen nicht weiterverfolgt werden. Aufgrund des Wegfalls der geplanten Verkehrsführung im Nahbereich des Schulstandortes kann im Gegensatz zur Planung im unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan der nördliche Schulaußenbereich sowie das Haus „Herzig“ (Womersdorfer Straße 31) im Süden vollständig erhalten werden. Entlang der verbleibenden öffentlichen Erschließung, welche nun in Form einer Sticherschließung geplant wird, soll in Anlehnung an die unterliegende Planung weiterhin eine Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Diese sollen jedoch im Gegensatz zur bisherigen Planung parallel zur geplanten Erschließung angeordnet werden. Auf Grundlage der vorliegenden Planung kann so für diesen Plangebietsbereich ein Angebot an zehn Bauplätzen mit insgesamt sechs Doppelhaushälften und vier Einzelhäusern sowie an Besucherstellplätzen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Da kein erkennbares Interesse der privaten Grundstückseigentümer an einer baulichen Entwicklung Ihrer unbebauten Grundstücksflächen entlang der geplanten Sticherschließung im westlichen Teilbereich vorliegt, soll im Zuge der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans die Erschließung und Zulässigkeit der baulichen Nachverdichtung für diesen Bereich zurückgenommen werden. Für die im öffentlichen Eigentum stehenden und zur baulichen Nachverdichtung weiterhin vorgesehenen Flächen in Fortsetzung der ursprünglich geplanten Sticherschließung (Flst. Nr. 12 - 14) soll nun mangels Grundstücksverfügbarkeit die Erschließung von Norden von Seiten der Straße „In den Gärten“ erfolgen. Auf Grundlage der Erschließungsplanung ist entlang der Straße „In den Gärten“ zuzüglich zur Erschließung der südlich gelegenen Grundstücksflächen die Errichtung eines Einzelhauses in Grenzbauweise analog zum angrenzenden Bestand möglich. Zudem können innerhalb der Neuerschließung weitere öffentliche Stellplätze angeordnet werden.

Im Zuge des Planverfahrens kann so unter Berücksichtigung der hinzutretenden Schulerweiterung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Angebot zur Realisierung von insgesamt 12 Bauplätzen zur Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von mehreren öffentlichen Stellplätzen geschaffen werden.

Mit der neu eingeführten nordwestlich gelegenen zweiten verkehrlichen Anbindung von Seiten der Straße „In den Gärten“, die zunächst der verkehrlichen Anbindung der südlich gelegenen Grundstücksflächen dienen soll, soll gleichzeitig die Möglichkeit einer Erschließung des westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Blockinnenbereichs zwischen der Fortsetzung der Straße „In den Gärten“ sowie der Straßen „Pelmig“ und „Womersdorfer Straße“ planungsrechtlich langfristig gesichert werden.

Um innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung die planungsrechtlichen Grundlagen für die zeitnah erforderliche Schulerweiterung sowie für die geänderte interne Erschließung und innerörtliche Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnbebauung zu schaffen und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich zu gewährleisten, ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Bezirksregierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach - Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnbebauung steht somit den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

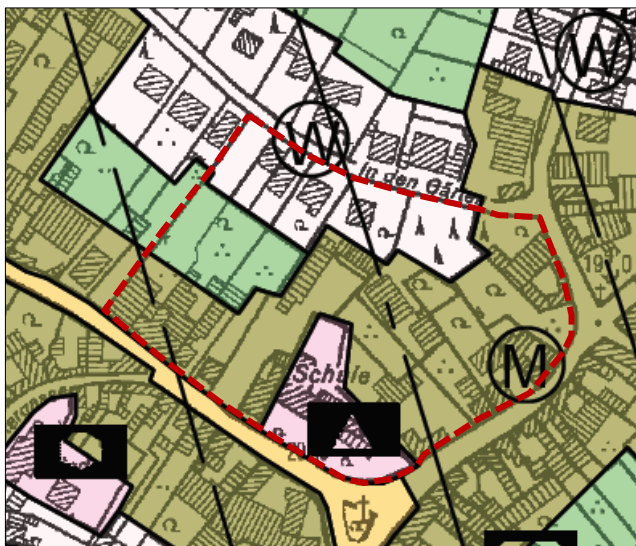


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach die im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellten Flächen zum größten Teil als „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ dar. Die Grundstücksflächen der katholischen Grundschule Rheinbach-Womersdorf sind gemäß der Bestandsnutzung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen“ dargestellt. Lediglich die bisher unbebauten Flächen im westlichen Teilbereich des Blockinnenbereichs sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „private Grünflächen“ dargestellt. (siehe Abb 3)

Im Zuge des vorhergehenden Planverfahrens wurde die diesbezügliche Erforderlichkeit zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich der privaten Grünflächen bereits geprüft, da für diesen Bereich ebenfalls die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen war. Die Bezirksregierung Köln teilte im Rahmen der damaligen Anfrage zum landesplanerischen Einvernehmen im Jahr 2003 mit, dass die Flächennutzungsplanänderung für diesen eher untergeordneten Bereich landesplanerisch jedoch nicht relevant sei. Von einer dahingehenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde im unterliegenden Planverfahren in Folge Abstand genommen. Da die dargestellten privaten Grünflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin einer Bebauung zugeführt werden sollen, ist der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der damaligen landesplanerischen Aussage sowie aufgrund der Übereinstimmung der Darstellung in Bezug auf die verbleibenden Flächen gem. § 8 (2) BauGB daher insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt anzusehen. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und der Bebauungsplan nach den verfahrensbeschleunigenden Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird, soll der Flächennutzungsplan jedoch unabhängig davon aus Gründen der Rechtssicherheit nun im Wege der Berichtigung gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden. Das landesplanerische Einvernehmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans liegt seitens der Bezirksregierung Köln vor.

1.4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim Swistal Rheinbach“ (Stand 2008). Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplans liegen daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ nicht vor.

1.4.4 Vorhandenes Planungsrecht und planungsrechtliche Anpassungen

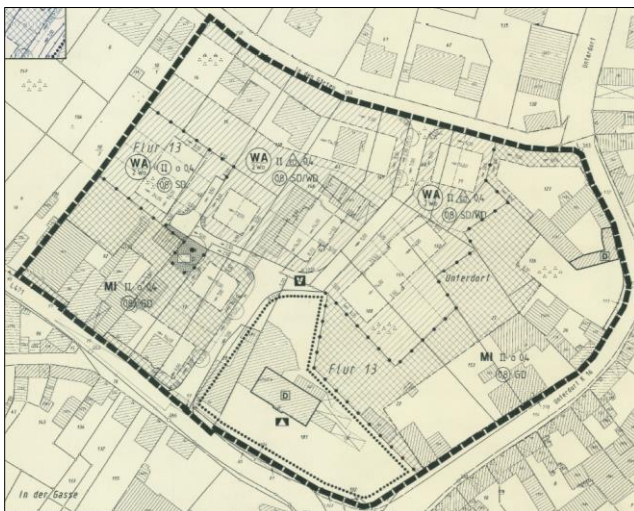


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16

abzweigenden Sticherschließung in Form öffentlicher Verkehrsflächen vor (siehe Abb. 4). Der geplante Erschließungskorridor erstreckte sich im südlichen Bereich auch auf das „Haus Herzig“. Im Zuge des damaligen Planverfahrens wurden entlang der geplanten Erschließung beidseitig künftig überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Mit dem vorhergehenden Bebauungsplanverfahren sollten insbesondere die bisher untergenutzten privaten Grundstücksflächen des Blockinnenbereichs einschließlich der Flächen der ehemaligen gewerblichen Nutzung neu geordnet und einer Bebauung zugeführt werden, um so dem übergeordneten städtebaulichen Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nachzukommen. Um die erforderliche öffentlich-rechtliche Erschließung dieser innenliegenden Flächen zu gewährleisten, sah der rechtskräftige Bebauungsplan die Anlage einer von Norden nach Süden verlaufenden Erschließung mit Anbindung an die Straße „In den Gärten“ und die Landesstraße L 471 sowie einer von dieser Erschließung nach Westen

In Hinblick auf die städtebauliche Ausgestaltung dieser Neubauf Flächen erfolgten im Bebauungsplan u. a. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise. Weiterhin wurden Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften getroffen. Für die vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wurden im Zuge des Planverfahrens ebenfalls planungsrechtliche Festsetzungen in Anlehnung an die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur analog zum Detailierungsgrad der Neubauf Flächen getroffen. Demzufolge wurde der nördliche und nordwestliche Teilbereich des Plangebiets einschließlich der hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der südwestliche und östliche Teilbereich entlang der Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) und der Kreisstraße K 16 („Unterdorf“) wurde demgegenüber als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die verbleibenden Grundstücksflächen der katholischen Grundschule Rheinbach-Womersdorf im Süden wurden gemäß der favorisierten Weiterführung der Schulnutzung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen“ festgesetzt. Zudem wurden das Hauptgebäude der Schule (Womersdorfer Straße 35) sowie das Privatgebäude Unterdorf Nr. 17 im Zuge des Planverfahrens gemäß der Denkmalliste der Stadt Rheinbach als Denkmal nachrichtlich gekennzeichnet. Weiterhin wurde zugunsten des langfristigen Erhalts des vorhandenen großkronigen Nußbaums auf den privaten Grundstücksflächen Flst. Nr. 169 im Südwesten des Plangebiets für diesen Baumstandort eine Pflanzbindung festgesetzt. Die umgebenden privaten sowie die derzeit im öffentlichen Eigentum stehenden Grundstücks-

flächen wurden aufgrund der beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung des ökologischen Bestandes als künftig private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Zuge der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die bestehenden Festsetzungen zum überwiegenden Teil beibehalten und zugunsten der städtebaulichen Feinsteuerung im Innenbereich weiter vertieft werden. So sollen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets zusätzlich Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen getroffen werden, um in diesem sensiblen Bereich ein städtebaulich verträgliches Einfügen hinzukommender Bebauungen zu sichern. Zudem werden die örtlichen Bauvorschriften gegenüber der vorliegenden Planung weiter vertieft, um ein verträgliches und dauerhaftes homogenes Ortsbild zu wahren sowie die Gestaltung, städtebauliche Erscheinung und Nutzung der privaten Freiflächen für alle Grundstückseigentümer verbindlich und einheitlich untereinander zu regeln und so ein zukünftig städtebaulich geordnetes Gesamterscheinungsbild im Quartier zu erreichen.

1.4.5 Bauleitplanverfahren

Bebauungsplan

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung bereits vorhandener Wohn- und Mischbauflächen sowie der Neuausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen und dadurch erschlossenen zusätzlichen Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen im Blockinnenbereich. Das Planverfahren dient damit der baulichen Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Wohnquartiers.

Durch die Berücksichtigung der geplanten Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Festsetzung von Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. auf den privaten Grundstücksflächen, bereitet der Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 21.388 m² folglich eine versiegelbare Fläche von dennoch wesentlich weniger als 20.000 m² vor. Auch unter Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf, für die keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Infolge dessen ist die Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) allgemein sowie ohne die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zulässig.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei u. a. die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13 a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich grundsätzlich mit den Planungsabsichten. Eine wesentliche Abweichung besteht nur im Hinblick auf die Darstellung der privaten Grünflächen. Im Zuge des vorhergehenden Planverfahrens wurde auf Grundlage des landesplanerischen Einvernehmens, wie bereits zuvor genannt, von einer Änderung des Flächennutzungsplans Abstand genommen. Mit der Überplanung der privaten Grünflächen werden die allgemeinen Grundzüge der geordneten Entwicklung von Bau- und Freiflächen im Ortsteil Wormersdorf weiterhin nicht berührt. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll der Flächennutzungsplan jedoch nun im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen ist wiederum einzuholen.

2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bestandsnutzungen im Plangebiet erfolgt über die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) im Süden, der Kreisstraße K 16 („Unterdorf“) im Osten und der Straße „In den Gärten“ im Norden. Die hinzutretenden privaten Grundstücksflächen im Innenbereich des Plangebiets werden mittels zwei voneinander unabhängig geführter Stichstraßen erschlossen. Die örtliche verkehrliche Anbindung dieser Stichstraßen erfolgt im Norden über jeweils separate Anbindepunkte an die Straße „In den Gärten“. Die unmittelbare verkehrliche Erreichbarkeit sämtlicher Grundstücksflächen in Form öffentlicher Erschließungsflächen wird somit gesichert. Der Ausbau dieser Flächen soll voraussichtlich in verkehrsberuhigender Form erfolgen. Um die fußläufige Erreichbarkeit der vorhandenen und hinzukommenden Schulnutzung in Hinblick auf den nördlichen Bereich der Ortslage zu verbessern, wird die geplante mittig gelegene Stichstraße bis unmittelbar an die nördlichen Außenbereichsflächen der Schulnutzung herangeführt. So kann sowohl die fußläufige als auch die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Flächen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge über die neu entstehenden öffentlichen Flächen gesichert und verbessert werden.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr, ÖPNV

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze für die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von jeweiligen Bauherren zu führen. Somit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch die hinzukommenden Nutzungen zu erwarten. Zusätzlich ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen die Anordnung weiterer Stellplätze möglich, um ein geordnetes Angebot für die Unterbringung des ruhenden Besucherverkehrs zu schaffen.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird derzeit durch das Wasserwerk Rheinbach sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der geplanten Wohngebietsflächen sowie der hinzukommenden Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind vorhanden und befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „In den Gärten“ und der Landesstraße L 471 (Womersdorfer Straße). Die für die hinzukommende Wohngebietsnutzung erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen werden innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit Anschluss an die Straße „In den Gärten“ geführt. Die geplante Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird infrastrukturell an die vorhandenen Leitungen in der Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) angebunden. Die Versorgung des Plangebiets ist somit weiterhin über die örtlich vorhandene technische Infrastruktur gewährleistet.

2.3.2 Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes innerstädtisches Quartier handelt, und die überplanten Flächen derzeit schon bebaut sind, besteht keine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz, sofern dies ohne Beeinträchtigung

des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das anfallende zusätzliche Niederschlagswasser soll daher gemäß den Regelungen der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt dabei im Mischsystem mittels Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) und der Straße „In den Gärten“.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls über die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) und der Straße „In den Gärten“ vorgesehen. Das Schmutz- und Regenwasser wird dabei in Weiterführung der Gruppenkläranlage Flerzheim zugeführt. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum ist für die durch die Nutzungserweiterung anfallenden Mehrmengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert. Die Ver- und Entsorgung der hinzutretenden Flächen für den Gemeinbedarf ist somit planungsrechtlich gesichert.

3 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Mit der Ausweisung der geplanten Nutzungsarten soll der städtebauliche und planungsrechtliche Charakter der umgebenden Bestandsnutzungen in Hinblick auf die Darstellungen der übergeordneten Planung weiterhin fortgeführt werden. Die geplanten Nutzungszuordnungen entsprechen damit den Festsetzungen des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“. Diese sollen aufgrund der geplanten städtebaulichen Fortführung der vorhandenen und gegenüber der ursprünglichen Planaufstellung unveränderten Nutzungsstruktur somit entsprechend beibehalten werden. Lediglich im östlich gelegenen Innenbereich sollen die Flächen des Mischgebiets gegenüber den bestehenden Festsetzungen in Form einer geeigneteren Abgrenzung der einzelnen Nutzungsarten untereinander zugunsten einer erweiterten Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets reduziert und nach Norden an die Straße „In den Gärten“ herangeführt werden. Die weiteren allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und dazu geeignet, aufgrund des städtebaulichen Nutzungscharakters des umgebenden Bestandes das Plangebiet zusätzlich nutzungsspezifisch zu beleben. Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen sowie Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen im näheren Umfeld vorbereiten könnten. Aus dem gleichen Grund werden auch die gem. § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 1 (5) Nr.1 BauNVO sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsflächen

Die Festsetzung der derzeit für schulische Zwecke genutzten Flächen entspricht den Darstellungen der übergeordneten Planung. Mit der Zweckbestimmung „Schulen“ soll der bereits vorhandenen Nutzung Rechnung getragen werden. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche soll jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nach Westen bis zur Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 17 erweitert werden, um der Unterbringung der geplanten Schulerweiterung sowie der im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung allgemein erforderlichen sonstigen Nutzungen Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter der Bestandsbebauung im Plangebiet soll sowohl für Ersatzbauten im Bestand als auch für die hinzutretende Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich städtebaulich homogen fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher mit den gebäude- und grundstücksbezogenen Festsetzungen (Grundflächenzahl, maximal zulässige Geschossflächenzahl, Gebäude- und Traufhöhen sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) am umgebenden baulichen Bestand. Mit der maximal zulässige Grundflächenzahl je Baugebietstyp gem. den Vorgaben des § 17 BauNVO soll zudem ein möglichst sparsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden.

Um der ausreichenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie notwendiger Zuwegungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen Rechnung zu tragen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend den Vorgaben des § 19 (4) BauNVO je Baugebietstyp zulässig.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden über Dach eine möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, un-

tergeordneten Dachaufbauten u. ä. bis zu maximal 1,00 m zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderlichen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,00 m soll jedoch die horizontale Gliederung und Proportion von Gebäuden mit erkennbaren Dachflächen sowie homogenen Dachkanten und Traufverläufen auch bei der Realisierung dieser Anlagen gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand dient zudem gleichzeitig auch einer erleichterten Erreichbarkeit der o.g. Anlagen im Zuge notwendiger Wartungsarbeiten.

3.3 Bauweise

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sollen verschiedene Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im Plangebiet in Hinblick auf die rechtskräftigen Festsetzungen weiterhin ermöglicht und der Charakter der Bestandsbebauung somit erhalten und homogen fortgeführt werden. Entlang der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen soll für die Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets aus den vorgenannten, für das Mischgebiet formulierten städtebaulichen Zielsetzungen, ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt werden. Im Innenbereich soll auf den hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen jedoch die Bebauungsmöglichkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt werden, um für diesen zentralen, von dichter Bestandbebauung umgebenen Bereich, einen städtebaulich aufgelockerten und durchlässigeren Charakter zu erreichen, welcher einen Bezug zum vorhandenen eher durchgrünten Innenbereichscharakter herstellen soll. Gleichzeitig soll mit der geplanten Bauweise einem erhöhten Stellplatzbedarf infolge möglicher höherer baulicher Dichte auf den privaten Grundstücksflächen möglichst entgegengewirkt werden.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen für den Bereich der Bestandsbebauungen im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) orientieren sich am baulichen Bestand und ermöglichen darüber hinaus eine adäquate bauliche Nachverdichtung vorrangig im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücksflächen. Mit den Festsetzungen der hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen soll parallel zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen eine geordnete und zeitgemäße bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Mit den geplanten Bautiefen der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet sollen in Anlehnung an den Bestand und dessen geplanter Fortführung insgesamt weiterhin von Bebauung freigehaltene größere zusammenhängende Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen dauerhaft gesichert werden. Durch die zulässige Überschreitung der Baugrenzen im Rahmen der Regelungen des § 6 (7) BauO NRW i. V. m. § 23 (3) BauNVO wird die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt.

3.5 Stellplätze und Garagen

Die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von ober- oder unterirdischen Einzel- und Gemeinschaftsgaragen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der dafür festgesetzten Flächen generell unzulässig. Damit soll die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gewahrt werden. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig, da hierdurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO i. V. m. § 9 (1) 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Damit soll der geplante städtebauliche Charakter dauerhaft erhal-

ten werden. Dadurch wird u.a. auch Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Der Gewinnung und Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) wird dadurch dennoch planungsrechtlich ausreichend Raum verschafft.

Der Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel der größtmöglichen Reduktion von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen, welches sich ergänzend auch im Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen niederschlägt. Die somit freigehaltenen und nicht für die Erschließung benötigten Flächen werden so der Nutzung als Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen, vorbehalten.

Um bei der Unterbringung von Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen sowie den notwendigen Versorgungsanlagen des Gebiets in freiraumplanerischer und erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO, die als Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen hergestellt werden, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sollen, demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Um das Ortsbild nicht durch die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen zu beeinträchtigen, sind diese innerhalb des Plangebiets ausschließlich nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Die unterirdische Bauweise und der Betrieb dieser Leitungen sind nach dem Stand der Technik mit vertretbarem technischem Aufwand möglich.

3.8 Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abfall dienen der temporären Abstellmöglichkeit von häuslichen Abfallbehältern zum Zwecke und für den Zeitraum der Entsorgung durch das zuständige Entsorgungsunternehmen. Mit der Aufstellmöglichkeit im Nahbereich der Straße „In den Gärten“ wird dem Entsorgungsunternehmen eine verkehrssichere Entleerungsmöglichkeit der häuslichen Abfallbehälter gewährt. Zudem soll hierdurch ein lediglich temporärer verkehrlicher Ausbau der geplanten Stichstraße, welche langfristig nach Westen fortgesetzt und mit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgebaut werden soll, vermieden werden.

3.9 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dienen der Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums am südlichen Ende der geplanten temporären Stichstraße. Mit der Zulässigkeit zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage von begrünten Freiflächen soll eine entsprechende grünordnerische Gestaltung des öffentlichen Straßenraums ermöglicht werden.

3.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich planungsrechtlich ausgeschlossen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auch im Falle von Rodungen innerhalb des v. g. Zeitraums auszuschließen, ist hierfür eine Umweltbaubegleitung

durch eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers erforderlich. Die Vorgaben zur Einhaltung der zusätzlich zu berücksichtigenden Regelungen des § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sowie des Art. 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzung mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

3.11 Kennzeichnungen

Um den Vorgaben des § 9 (6) BauGB Rechnung zu tragen, werden die gem. Denkmalliste der Stadt Rheinbach unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen (südöstlicher Gebäudeflügel des Vierkanthofes (4-flüglige Hofanlage, das Wohnhaus im Osten, 2-geschossiger Fachwerksstockbau mit leicht vorkragendem OG) innerhalb der Flst. Nr. 123 sowie das Hauptgebäude der Schule (breitgelagerter 2-geschossiger Putzbau in 11 Achsen mit etwas vorgezogener Mittelachse) innerhalb des Flst. Nr. 101 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet.

3.12 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet soll aufgrund des geplanten Erhalts des bestehenden Ortsbildcharakters planungsrechtlich gesichert und für die hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend fortgeführt werden. Damit soll für die angestrebte Nachverdichtung im Blockinnenbereich als auch für bauliche Ersatzmaßnahmen im Bereich der Bestandsbebauungen ein homogenes städtebauliches Einfügen von Neubebauungen gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind als Dachformen für die Hauptgebäude im Mischgebiet (MI) Geneigte Dächer sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 47°, jeweils für beide Gebietstypologien, zulässig. Zugunsten einer homogenen Dachlandschaft sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen in einheitlicher Dachform auszuführen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind zusätzlich auch Flachdächer von 0°- einschließlich 6° zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig begrünt oder als Terrassen hergestellt werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

3.13 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nur rote, rotbraune, braune, graue oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen dennoch zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen. Um ein homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu erreichen, sind die Dachdeckungen dieser Gebäude einheitlich auszuführen.

Zudem sind Dachbegrünungen wahlweise bei Hauptgebäuden sowie zwingend bei Garagen mit Flachdach herzustellen, sofern die Dächer dieser untergeordneten Gebäude nicht als Terrassen genutzt werden. Mit der Anlage begrünter Dächer kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen der Rückhaltung und dem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

Neben dem verbesserten optischen Gesamteindruck wirkt sich die Anlage von Dachbegrünungen ebenso positiv auf das Mikroklima aus wie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial (verbesserte Wärmedämmung) eines Gebäudes. Große Teile der Niederschlagsmengen werden in

der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder abgegeben, wodurch letztlich die Kanalisation entlastet wird. Zudem bieten Gründächer einen Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Temperaturextrema inner- und außerhalb des Gebäudes werden abgemildert¹.

Um einer möglichen Beeinträchtigung des Bodens sowie des Grundwasserkörpers entgegenzuwirken, werden unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.

3.14 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) zulässig. Damit wird dem vorhandenen Charakter der Dachlandschaft Rechnung getragen. Die Dachaufbauten werden jedoch planungsrechtlich in Ihrer Dimensionierung und Anordnung auf der Dachfläche eingeschränkt. Damit soll eine deutliche Unterordnung von Dachaufbauten gegenüber der Dachform des zugehörigen Hauptgebäudes zugunsten der städtebaulichen Erkennbarkeit der jeweiligen Dachform erreicht werden. Um den vorhandenen eher homogenen Charakter der Dachlandschaft in seiner vorhandenen Ausgestaltung nicht durch hinzutretende Gestaltungselemente in der Dachebene zu beeinträchtigen, werden Dacheinschnitte von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Um den vorhandenen Charakter der Dachlandschaft sowie die Erkennbarkeit der jeweiligen Dachform auch vor dem Hintergrund der Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der Dachfläche von geeigneten Dächern zu wahren, ist die Anordnung dieser Anlagen entgegen der festgesetzten Dachneigung nicht zulässig.

3.15 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Um der Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Anlage von Satelliten-Empfangsanlagen im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Die Anordnung der Anlagen ist jedoch nur auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Zudem sind die Anlagen in Ihrer Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe ihres Aufstellungsortes anzupassen. Damit wird neben einer möglichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Anlagen in der Gebäudeansicht zudem ein optisches Zurücktreten dieser Anlagen innerhalb der Dachflächen bewirkt und so möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild in Bezug auf die Dachlandschaft entgegengesteuert. Außenantennen sind generell unzulässig, um das Ortsbild durch diese Anlagen nicht zu beeinträchtigen.

3.16 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und -oberflächen wird ausgeschlossen, da die Fassadengestaltung baulicher Anlagen vor dem Hintergrund des zum größten Teil durch Wohngebäude geprägten städtebaulichen Umfeldes möglichst zurückhaltend erfolgen soll. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel eines möglichst homogenen Einfügens von hinzukommender Bebauung in den Bestand. Mit dem Ausschluss soll neben dieser städtebaulichen Zielsetzung auch Konflikten durch mögliche tagsüber entstehende optische Stör- und Blendwirkungen sowie durch mögliche Lichtimmissionen während der Dämmerungs- und Nachtphasen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vorgebeugt werden. Zusätzlich soll mit der Festsetzung auch einer ungewünschten Fernwirkung von Gebäuden mit dieser möglichen Fassadengestaltung entgegengewirkt werden.

¹ Handbuch Stadtklima - Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel, MKULNV (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen), 2011

3.17 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten rückwärtigen Grundstücksflächen des Bestandes werden größtenteils durch Hausgärten geprägt. Dieser vorrangig durchgrünte Charakter des Plangebiets soll weiterhin erhalten und fortgeführt werden. Aus diesem Grund sind sämtliche unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie des Mischgebiets (MI) einschließlich der Grundstücksflächen, die einer baulichen Nachverdichtung zugeführt werden sollen, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierdurch soll dem geplanten Charakter eines gleichmäßig durchgrünten und gestalteten Erscheinungsbildes der privaten Freiflächen Rechnung getragen werden.

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, bei Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum heraus, mit einer Sichtschutzbepflanzung einzufassen. Mit dieser Eingrünung soll einer möglichen optischen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch diese Anlagen vorgebeugt werden. Um eine grundstücksbezogene möglichst flexible Planung zur Erreichbarkeit der Standplätze zu ermöglichen, ohne den Charakter durchgrünter privater Grundstücksflächen, insbesondere im Nahbereich öffentlicher Flächen, zu gefährden, ist ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen nur dann zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang entsprechend abgeschirmt ist.

3.18 Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann anfallendes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

3.19 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sollen ausschließlich dem Hinweis auf ansässige gebietsverträgliche Nutzungen am Ort der jeweiligen Leistung dienen. Die Aufstellung und Anbringung von selbständigen Werbeanlagen ist daher unzulässig. Um eine ungewünschte Fernwirkung sowie eine städtebauliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu vermeiden, werden freistehende Werbeanlagen sowie Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung ausgeschlossen.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sollen sich zudem in Ihrer Ausgestaltung dem jeweiligen Gebäude, an dem Sie angebracht werden deutlich unterordnen, um gem. § 4 (1) BauNVO einem vorwiegend dem Wohnen dienenden bzw. gem. § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störenden Gebietscharakter Rechnung zu tragen, städtebaulich nicht allzu dominant in Erscheinung zu treten und in Folge dessen das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen, sowie Haus- und Büroschilder in ihrer Ausgestaltung, Anzahl, Größe, Höhe und Anordnung an Fassaden beschränkt. Die Ausgestaltung von Werbeanlagen mit Lichtprojektionstechnik, Laufschrift, mit wechselndem oder sich bewegenden Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen ist nicht zulässig, um die Sicherheit im öffentlichen Raum sowie die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen dadurch nicht zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Schule. Aufgrund der daraus resultierenden räumlichen Nähe von Aufenthaltsflächen von Kindern und Heranwachsenden zu potenziellen Aufstellorten von Automaten mit möglicherweise gesundheitsgefährdendem Warenangebot wird die Aufstellung von Automaten im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen.

3.20 Einfriedigungen

Um den Übergang der privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Mischgebiets (MI) zum öffentlichen Raum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0,90 Meter begrenzt.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der eher untergeordneten Flächeninanspruchnahme durch die ermöglichte bauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Plangebiets und der in Folge der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl gebiets- als auch umfeldverträglichen Grundstücksnutzungen der Nachverdichtungsflächen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Konflikte innerhalb der geplanten und der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des hinzukommenden ruhenden Verkehrs durch die zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die städtebauliche Planung orientiert sich insgesamt an den bereits bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans.

Durch die Festsetzungen zu den Gemeinbedarfsflächen sind ebenfalls keine zusätzlichen oder zukünftig erheblichen negativen städtebaulichen oder verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten, da mit den Festsetzungen keine über den derzeitigen genehmigten Bestand hinausgehenden zusätzlichen Nutzungsarten vorbereitet werden. Die bauliche Erweiterung der Schulnutzung um lediglich zwei Klassenräume einschließlich notwendiger Nebenräume ist als eher untergeordnet zu betrachten. Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze werden weiterhin innerhalb der Gemeinbedarfsflächen untergebracht. Eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Verhältnisse im Bereich der Womersdorfer Straße durch möglichen Parksuchverkehr kann damit ausgeschlossen werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit der vorhandenen und der hinzukommenden Schulnutzung kann in Hinblick auf den nördlichen Bereich der Ortslage verbessert werden, da die geplante mittig gelegene Stichstraße bis unmittelbar an die Außenbereichsflächen der Schulnutzung herangeführt werden soll. Gleichzeitig soll durch diese Planung die Erreichbarkeit der rückwärtigen, schulisch genutzten Außenbereichsflächen für Rettungsfahrzeuge verbessert werden. Die vorhandenen Fußwegebeziehungen entlang der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4.2 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht und bewertet. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Zudem wurden die bindenden Vorgaben des Naturschutzrechts durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen beachtet.

4.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Durch das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der L 471 („Womersdorfer Straße“), der K 16 („Unterdorf“) und der Straße „In den Gärten“ sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die schutzbedürftigen Nutzungen und somit keine Überschreitungen der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte innerhalb des Plangebiets sowohl für die Bestandsnutzungen als auch für die hinzukommenden Nutzungen innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Festsetzungen zur Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Es wird jedoch in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf Anregung des zuständigen Straßenbaulastträgers darauf verwiesen, dass von Seiten der Eigentümer vorsorglich passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) vorzusehen sind.

Die benachbarten Nutzungen bestehen vorwiegend aus Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen. In Hinblick darauf sind die Bestandsnutzungen des Umfeldes daher mit den Nutzungen im Plangebiet weiterhin als verträglich einzustufen. Daher sind keine über die gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet, ausgelöst durch den Bestand im Umfeld, zu erwarten. Maßnahmen im Bebauungsplan zur Sicherstellung der Einhaltung von Immissionsgrenzwerten sind nicht erforderlich.

Durch die geplanten Gebietsausweisungen des Plangebiets sind keine über die gesetzlich einzuhaltenen Grenzwerte hinausgehenden Lärmemissionen auf den umgebenden Bestand zu erwarten. Die planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets sowie die sonstigen Festsetzungen orientieren sich dabei insgesamt an den Vorgaben der BauNVO und des BauGB. Damit wird der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander eingehalten.

4.2.2 Boden

Die unbebauten Flächen des Plangebiets befinden sich im innerstädtischen Bereich und sind planungsrechtlich bereits zum überwiegenden Teil in Form überbaubarer Grundstücksflächen festgesetzt. Sämtliche dieser bisher nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind dennoch nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungshistorie ist für sämtliche Böden von einer starken anthropogenen Vorbelastung auszugehen. Schutzwürdige Böden sind durch die Änderung der Planung nicht betroffen. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Mit dem Bebauungsplan sollen weiterhin innerörtliche Nachverdichtungspotenziale genutzt werden, deren Mobilisierung gegenüber einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu verfolgen ist. Alternativen zur Standortwahl ergaben sich nicht, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren lediglich um eine Änderung eines bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und keine zusätzlichen Bauflächen implementiert werden sollen. Die teilweise Inanspruchnahme unversiegelter Böden führt dennoch zu einem Eingriff, da durch die geplante Zulässigkeit der anteiligen Überbauung der Bodenhaushalt beeinträchtigt und diese Flächen nicht mehr für Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre zur Verfügung stehen. Zudem geht der Boden als Standort für die langfristige Entwicklung möglicher Biotope verloren. Eine weitere Bodenentwicklung ist innerhalb der zukünftig überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu erwarten. Entsprechend der planungsrechtlichen Situation im Bestand ist die vollständige Versiegelung des Bodens jedoch bereits zum derzeitigen Zeitpunkt zulässig.

4.2.3 Wasser

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

Auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes kann eine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser in Folge der vorliegenden Planung nicht bewirkt werden, da die bisher nicht überbauten Grundstücksflächen bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans sind, und daher grundsätzlich bereits bis heute einer Bebauung hätten zugeführt werden können. Unabhängig davon handelt es sich bei den nicht überbauten Grundstücksflächen im zentralen Bereich um größtenteils bereits versiegelte Flächen, die auf die ehemalige gewerbliche Nutzung der Flächen zurückzuführen ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich bauliche Anlagen, welche im Zuge der vorliegenden Planung abgeräumt werden sollen. Die hinzu-

tretenden Flächen im Westen wurden vormalig größtenteils als Parkplatzflächen genutzt und sind daher im Bestand mit teilversiegelten Oberflächen ausgestattet.

Zu einer möglichen Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss kann jedoch die empfohlene Dachbegrünung beitragen. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein.

4.2.4 Tiere und Pflanzen

Da es sich bei dem Planverfahren lediglich um eine Änderung des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans handelt, mit der keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden, ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Um Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden, werden jedoch Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung von Rodungen im Zuge von Baufeldräumungen formuliert. Damit können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermieden werden. Die Vorgabe einer Umweltbaubegleitung im Vorfeld einer möglichen Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen sichert auch für diesen Zeitraum die Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG. Vorkommen gefährdeter Pflanzen sind nicht bekannt. Die bauliche Nachverdichtung kann somit aus artenschutzrechtlicher Sicht weiterhin als zulässig erachtet werden.

4.2.5 Klima

Von Bebauung freigehaltene Flächen sowie Grünflächen leisten grundsätzlich einen Beitrag zur Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse. Mit der Realisierung der hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen, welche jedoch in Ihrer Dimensionierung bereits größtenteils im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind, werden die zuvor bereits größtenteils versiegelten und teilversiegelten Freiflächen beansprucht. Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes aufweist. Beeinträchtigungen könnten sich lediglich durch Staubemissionen während der Bauphasen ergeben. Diese sind jedoch nicht als dauerhafte Beeinträchtigung der vorhandenen klimatischen Situation zu werten.

Die empfohlenen Dachbegrünungsmaßnahmen wirken sich mindernd auf den Eingriff in das Mikroklima aus, da der Aufheizungseffekt verringert und die örtliche Verdunstungsleistung erhalten bzw. heraufgesetzt wird. Die Auswirkungen der beabsichtigten Baumaßnahmen sind in Bezug auf den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nicht von erheblicher Bedeutung.

Die Stadt Rheinbach legt in ihrem integrierten Handlungskonzept für den Klimaschutz in der Stadt Rheinbach (März 2010) Empfehlungen für eine energiebewusste Bauleitplanung dar, um die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Stadtentwicklung zu stärken. Ein wesentliches energierelevantes Kriterium ist die Stellung von Gebäuden. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Ausrichtung der möglichen Baukörper beachtet. Unter Berücksichtigung der Gebäudestellung, zulässigen Dachneigung und den Festsetzungen zur Dachdeckung werden Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie grundsätzlich ermöglicht.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch die Energiesparverordnung EnEV 2014 rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Aufgrund der EnEV sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse

zu berücksichtigen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird von der Festsetzung eines Gebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energie oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen. Da es sich bei der Planung um eine innerörtliche Nachverdichtung handelt, welche von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen nahezu vollständig umgeben ist, soll die energetische Versorgung gemäß dem bereits vorhandenen Bestand im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

4.2.6 Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich temporär, ausgelöst durch möglicherweise hohe Baumaschinen, wie etwa Baukräne u. ä. zu erwarten. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der innerstädtischen Lage mit umgebender Bestandsbebauung und den Festsetzungen zur sich in den Bestand einfügenden Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz sind nach dem Ergebnis der Planung mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung daher nicht erforderlich.

4.4 Kosten und Finanzierung

Diese Kosten für die Errichtung der geplanten Schulerweiterung wurden bereits im Rahmen der Haushaltsplanung mit berücksichtigt. Weitere Kosten für die Stadt Rheinbach entstehen lediglich durch die Kosten des Bauleitplanverfahrens.

4.5 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	21.388 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.552 m²	39,99 %
Mischgebiet (MI)	7.703 m²	36,02 %
Flächen für den Gemeinbedarf	3.882 m²	18,15 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.196 m²	5,59 %
Öffentliche Grünflächen	51 m²	0,23 %
Versorgungsflächen	4 m²	0,02 %

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister