



Stadt Rheinbach

Textteil

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10

"Euskirchener Weg",

4. Änderung

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

Nachverdichtung zu Wohnzwecken

ENTWURF

Stand: 01.06.2018

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005) und das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559) jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA/WA*) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA/WA*) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 als Höchstmaß. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Im WA* wird die Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen) als maximale Attikahöhe (AHmax) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximal zulässige Attikahöhe (AHmax) gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Attikahöhe ist gleich der Oberkante des Attikaabschlusses.

Für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage darf im WA* die maximal zulässige Attikahöhe um die sich technisch ergebene notwendige Höhe überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,00 Meter von allen Außenkanten zurückversetzt angeordnet sind.

Die maximale Attikahöhe (AHmax) ist der Nutzungsschablone WA* des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Bauweise

Gebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans). Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 Abs. 7 BauO NRW i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg sind ausnahmsweise für untergeordnete Dächer und Dachteile von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichende Firstrichtungen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen zulässig als:

1. oberirdische Garagen oder Garagenanlagen mit einer Kapazität von max. 5 Stellplätzen,
2. offene Stellplätze,
3. Tiefgaragen.

Vor Garagenzufahrten muss ein Stauraum von mindestens 5,00 Meter vorhanden sein. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 0,60 Meter Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Unterirdische Gemeinschaftsgaragen als Garagengeschoss (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen als Garagengeschoss (GGa) zulässig. Oberirdische Gemeinschaftsgaragen als Garagengeschoss(e) sind nicht zulässig. Im WA* sind offene Stellplätze, oberirdische Garagen oder Garagenanlagen mit einer Kapazität von max. 5 Stellplätzen, sowie überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebiets entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 § 39 Abs. 5 BNatSchG, sowie des Art. 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzung mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

8. Pflanzgebot

Je 8 offene Stellplätze ist ein Baum mit Stammumfang von mindestens 25 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzfläche je Baum ist als offene Vegetationsfläche von mindestens 6 Quadratmetern anzulegen. Die Pflanzfläche ist durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu schützen. Es sind Baumarten der nachfolgend abgedruckten Pflanzliste zu verwenden.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Weitere mittel- bis großkronige heimische, sowie standortgerechte Bäume sind zulässig. Die anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Die Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer (GD) und als Flachdächer (Dachneigung von 0 Grad bis einschließlich 5 Grad) zulässig. Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2. Dachaufbauten

Bei Flachdächern gilt:

Untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen im WA* ausnahmsweise die maximal zulässige Attikahöhe (AHmax) um maximal 1,00 Meter überschreiten, sofern diese um mindestens 1,00 Meter von allen Außenkanten zurückversetzt angeordnet sind.

Bei geneigten Dächern gilt:

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig.

1.3. Dachdeckung

Flachdächer (Dachneigung von 0 Grad bis einschließlich 5 Grad) und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von > 5 Grad bis einschließlich 15 Grad) von neu zu errichtenden eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen, soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, Brandschutzvorschriften dem nicht entgegenstehen und sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind zu mindestens 40 Prozent ihrer Fläche extensiv oder intensiv zu begrünen.

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

C. Hinweise

zum Bebauungsplan und dessen örtlichen Bauvorschriften.

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) wird hingewiesen. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. 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. Kampfmittel

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KSD) liegt kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Werden während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland zu entnehmen. Zudem wird auf eine weitere Informationsmöglichkeit mit Hilfe der nachstehend aufgeführten Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

5. Schutz vor Einbruch

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-Mail unter einbruchschutz.bonn@polizei.nrw.de möglich.

6. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaische 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 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

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o.ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen werden. 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