



Stadt Rheinbach

Textteil

Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2

"Rheinbach Merzbach Ortslage",

5. Änderung

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

Planung öffentlicher Verkehrsflächen

ENTWURF

Stand: 05.06.2018

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.

Hinweis:

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans. Die rechtskräftigen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" sowie dessen 4. 10. und 11. vereinfachte Änderungen, welche nicht als Bestandteil der 5. vereinfachten Änderung mit übernommen wurden, werden dementsprechend aufgehoben und treten somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Neunkirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

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

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5 bzw. 0,8 als Höchstmaß (Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans). 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 innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf 1 bzw. 2 Vollgeschoss(e) festgesetzt. Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u. ä. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,00 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Die jeweilige maximale Gebäudehöhe ist den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Bauweise

Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach den § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind generell nicht zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Außenwände von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen um maximal 0,50 m überschritten werden. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) beträgt: 2

8. Flächen für die Abfallentsorgung

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung: „Aufstellfläche für Abfallbehälter“ ist die temporäre Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern für den anfallenden häuslichen Abfall ausschließlich für den Tag der jeweiligen Abfallabfuhr zulässig. Die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung: „Aufstellfläche für Abfallbehälter“ sind den planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen auf den Grundstücken der Flst. Nr. 296 und 306, Flur 13, Gemarkung Neukirchen, innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zugeordnet.

9. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der begleitenden Begrünung des Fließgewässers Hennester Bach.

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

10.1. Rodungen vorhandener Gehölzbestände

Rodungen von vorhandenen Gehölzbeständen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Im Vorfeld von Rodungen innerhalb des v. g. Zeitraums ist eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Zudem sind hierbei die Vorgaben des § 64 Abs. 1 Nr. 2 Landschaftsgesetz (LG) Nordrhein-Westfalen sowie Art. 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie zu beachten. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

10.2. Gewässerrandstreifen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist entlang des Fließgewässers Hennester Bach ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen ab der Böschungsoberkante) festgesetzt. Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW).

Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht erlaubt. Nicht zulässig ist die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

11. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zur dinglichen Sicherung / Unterhaltung der vorhandenen Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal) wird außerhalb der öffentlichen Flächen ein Geh- Fahr und Leitungsrecht mit der Nr. 1 (GFL 1) zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzung einzelner hochstämmiger Bäume kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bestehende Bäume sind bis zu einer Höhe von 2,0 m aufzuastern. Das Lichtraumprofil in dieser Höhe ist dauerhaft freizuhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Die Dächer von eingeschossigen Hauptgebäuden sind in Form von geneigten Dächern (GD) mit einer Dachneigung von 15 Grad bis einschließlich 48 Grad zulässig. Die Dächer von zweigeschossigen Hauptgebäuden sind in Form von Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 15 Grad bis einschließlich 30 Grad zulässig. Doppelhäuser (D) sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind in Form von geneigten Dächern (GD) und Flachdächern (bis einschließlich 5 Grad) zulässig.

1.2. Dachdeckung

Hauptgebäude:

Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünungen ist zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Ansonsten sind nur rote, rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Dachneigung 0 bis einschließlich 5 Grad) sind extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.

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

1.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in Ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig. Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,00 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,00 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (horizontal gemessen). Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig.

1.4. Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an Ihrem Anbringungsort anzupassen. Außenantennen sind generell nicht zulässig.

1.5. Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen und fluoreszierenden Fassadenoberflächen und -materialien bei der Fassadengestaltung ist nicht zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Alle nicht überbaubaren, nicht über- und unterbauten, sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,40 m mal 0,40 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen, sowie selbständige Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Gliederung des Gebäudes erkennen lassen, an dem sie befestigt sind. Je Nutzungseinheit ist maximal eine Einzelwerbeanlage zulässig. Zu Gebäudeenden ist mit Werbeanlagen, sowie mit Haus- und Büroschildern ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Im Übergangsbereich zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss bis zur Brüstungshöhe der Fenster sind horizontale Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig, soweit die vertikale Gliederung der Baukörper nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht sind (senkrechte Werbeanlagen), wie z.B. Aufsteck- und Nasentransparente, sind nur zwischen Oberkante der Erdgeschossdecke und der halben Fensterhöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Die Aufstellung von Automaten ist nicht zulässig.

Werbeanlagen die durch aufdringliche Farbgebung oder nicht maßgerechte Form das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit Lichtprojektionstechnik, Laufschrift, mit wechselndem oder sich bewegenden Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, sowie Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sind ebenfalls nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig. Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,8 m 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. Kampfmittel

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

4. 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.

5. 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. Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Rheinbach erhältlich.

6. 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.

7. 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