Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die rechtskräftigen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, welche nicht als Bestandteil der 1. Änderung mit übernommen wurden, werden dementsprechend aufgehoben und treten somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

Die nach § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:

§ 4 (2) Nr. 1. Wohngebäude,

§ 4 (2) Nr. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

§ 4 (2) Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Die nach § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

§ 4 (3) Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

§ 4 (3) Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

§ 4 (3) Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

§ 4 (3) Nr. 4. Gartenbaubetriebe

§ 4 (3) Nr. 5. Tankstellen

1.2 Mischgebiet (MI)

Zulässig sind:

Die nach § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:

§ 6 (2) Nr. 1. Wohngebäude

§ 6 (2) Nr. 2. Geschäfts- und Bürogebäude

§ 6 (2) Nr. 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 6 (2) Nr. 4. Sonstige Gewerbebetriebe

§ 6 (2) Nr. 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO:

Die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:

§ 6 (2) Nr. 6. Gartenbaubetriebe

§ 6 (2) Nr. 7. Tankstellen

§ 6 (2) Nr. 8. Vergnügungsstätten

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind:

Schulischen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen sowie die für den Schulbetrieb erforderlichen Stellplätze mit deren Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,4

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt: 0,8

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 (4) BauNVO i. V. m § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

Im Mischgebiet (MI) gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,6

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt: 1,2

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 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 (4) BauNVO i. V. m § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

Die maximale Gebäude- und Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Die Gebäudehöhe (GH) bei geneigten Dächern ist die höchstgelegene Dachhautoberkante (höchster Punkt des Gebäudes). Die Traufhöhe (TH) ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe (TH) gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bezogen auf die niedrigst gelegene Dachhautoberkante. Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe 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 1,0 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 Trauf- und Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist dem Plan-einschrieb zu entnehmen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt: II

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

(siehe Planeinschrieb)

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

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Offene Bauweise (o):

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Einzel- und Doppelhäuser (ED):

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

Im Mischgebiet (MI) gilt:

Offene Bauweise (o):

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

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

5. Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

Garagen, überdachte Stellplätze und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind generell unzulässig. 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 sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, welcher zu begrünen ist. 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 60 cm Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

Nebenanlagen nach den §§ 14 (1) und (3) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (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.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Versorgungsflächen

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abfall 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 Abfall sind den planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen auf den Grundstücken Flst. Nr. 12 und 13 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zugeordnet.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Öffentliche Grünflächen (ö)

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von begrünten Freiflächen zulässig.

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

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 BNatSchG auszuschließen. Zudem sind hierbei die Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) 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.

11. Kennzeichnungen

Der südöstliche 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 werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. Im Zuge von Planungen zur baulichen Nachverdichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 126 ist frühzeitig Kontakt mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland sowie mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheinbach aufzunehmen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und Geneigten Dächern (GD) mit einer Dachneigung von 15° - einschließlich 47° zulässig.

Hauptgebäude:

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind in Form von Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und Geneigten Dächern (GD) zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer (bis einschließlich 6°) zulässig, sofern diese begrünt und nicht als Terrassen genutzt werden.

1.2 Dachdeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

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 und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Dachneigung bis einschließlich 6°) 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 unzulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

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 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge). Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

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 unzulässig.

1.5 Fassadengestaltung

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

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

2.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

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

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen bepflanzten Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzbepflanzung zu versehen. Ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen ist nur zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang entsprechend abgeschirmt ist.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (MI) gilt:

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,40 m X 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 0,5 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 0,8 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 unzulässig.

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.

3. Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 0,90 m Höhe zulässig.

C. Hinweise

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans

1. Bodendenkmalpflege

Im gesamten Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des 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 sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 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.

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L 5306 weist im östlichen Teil des Plangebiets Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. In diesem Teil des Plangebiets sind bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der BauO NRW sind zu beachten.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen in Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen. Ferner ist nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch Grundwasserabsenkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

4. Kampfmittel

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegt kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Werden während der Bauarbeiten jedoch 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 Baugründeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Zudem wird auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter:

http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp verwiesen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382048-230/17/ zu verwenden.

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, photovoltaischen 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.

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.

9. Altlasten

Die als Altstandort gekennzeichneten Flächen werden im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Registriernummer 5307/2033-0 geführt. Bei dem Altstandort handelt es sich um ein ehemaliges Betonwerk, welches zwischen 1966 und 1987 betrieben worden ist. Vorher sollen hier Dachsteine hergestellt worden sein. Zeitweilig war der Handel mit Altmaterialien gemeldet. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass unter der Adresse Unterdorf 1-3 in der Vergangenheit eine Schmiede betrieben worden ist.

Konkrete Verdachtsmomente, dass durch die genannten Vornutzungen Bodenbelastungen verursacht worden sind, liegen nicht vor. Insgesamt werden die Vornutzungen mit einer geringen Altlastenrelevanz eingestuft.

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister