Anlage 5 - neu

Gradientenhöhen
(Straßenplanung)
in m ü. NHN

H1	158,94	H8	158,20
H2	158,53	H9	158,05
H3	158,44	H10	158,20
H4	158,41	H11	158,05
H5	158,29	H12	157,88
H6	158,17	H13	158,16
H7	158,12	H14	158,02

TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle unter § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter (m) festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe wird bei den festgesetzten maximal eingeschossigen Gebäuden auf 8,5 m bzw. auf 9,5 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe wird bei den festgesetzten maximal zweigeschossigen Gebäuden auf 11,5 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Bestimmung der Gebäudehöhen bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben H 1 bis H 14 in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.

Die Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie für Aufschüttungen des Geländes mit heranzuziehen.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Oberkante Dacheindeckung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, 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 Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist dem Planbeschrieb zu entnehmen.

3. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig.
Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, der zu bepflanzen ist.
Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist im Bereich der Zufahrt ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nebenanlagen
Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus begrenzt.

5. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das im Allgemeinen Wohngebiet (WA) anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über Rigolen zu versickern.

6. Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 9) erfordert die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts:

Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 10 ist in einem begrenzten Abschnitt (in Verlängerung der dort festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 9 festgesetzt.
Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen GA ① und GA ② mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter" sind den jeweiligen Grundstücken ① bzw ② zugeordnet.

Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen sind den zugeordneten Grundstücken jeweils zur Hälfte zuzuordnen.

Zulässig ist die temporäre Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern für den anfallenden häuslichen Abfall ausschließlich für den Tag der jeweiligen Abfallabfuhr.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Aktiver Schallschutz
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist im Bereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Flurstück 10) und den beiden rechtwinklig abknickenden Teilstücken eine Lärmschutzwand mit mindestens 3,5 m Höhe über der Oberkante der Fahrbahn der Bundesstraße 266 zu errichten.

Die Schallschutzwand muss, gemäß den Vorgaben der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06), ein Schalldämm-Maß DL R > 24 dB aufweisen.

8.2 Passiver Schallschutz
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (R`w,ges) der Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) gemäß DIN 4109 (Janur 2018) zu bestimmen.

Im Bebauungsplan sind die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (R`w,ges) der Außenbauteile nach DIN 4109-2: 2018-1 mittels Gliederung des Plangebiets in drei Bereiche (BSDM I bis BSDM III) festgesetzt.
Die Außenbauteile sind so auszuführen, dass die nachfolgend genannten Bau-Schalldämm-Maße (R`w,ges) nachgewiesen werden:
Im BSDM I - Bereich = mindestens 30 dB
Im BSDM II - Bereich = mindestens 35 dB
Im BSDM III - Bereich = mindestens 40 dB

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist deren bewertetes Bau-Schalldämm-Maß bei der Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes (R`w,ges) zu berücksichtigen.

Bei den im Bebauungsplan mit Schrägschraffur gekennzeichneten Bereichen sind bei Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die im Bebauungsplan parallel und senkrecht zur Bundesstraße 266 festgesetzte Lärmschutzwand ist allseitig zu bepflanzen. Dabei sind die Pflanzen (Pflanzabstand: 3 Stück pro lfdm, Mindestqualität: 3-4 Triebe, Höhe 60-80 cm) der nachfolgenden Pflanzenliste mit den dort genannten % - Anteilen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind artengleich zu ersetzen.

Pflanzenliste:
50 % Hedera helix oder Hedera helix Hibernica (Efeu)
20 % Parthenocissus quinquefolia Engelmannii (wilder Wein, schnellwachsend)
10 % Parthenocissus tricuspidata Veitchii (wilder Wein, schwächerer Wuchs)
10 % Clematis vitalba (Wildclematis)
10 % Clematis tangutica (Wildclematis)

10. Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)
Gemäß § 9 (2) BauGB können die schutzwürdigen Räume im Allgemeinen Wohngebiet erst dann genutzt werden, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand auf der gesamten festgesetzten Länge und der festgesetzten Mindesthöhe lückenlos hergestellt ist.

11. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)
Höhenlage baulicher Anlagen
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,15 m und darf maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße (hier als Höhenbezug die Straßengradiente - siehe die Höhenangaben H 1 bis H 14 in der Planzeichnung) liegen.
Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn Kanalanschlusshöhen oder hoch anstehender Grundwasserspiegel sie erfordern oder Grundstücke höher als im Mittel 0,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

Aufnahme der Festsetzung gemäß Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 29.10.2018

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, innerhalb der privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Gleiches gilt für Fundamentierungen der erforderlichen öffentlichen Straßenbeleuchtung.

Rheinbach, den ....

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

B Kennzeichnung
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.
In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

C Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 88 BauO NRW)

1. Äußere Gestaltung der Baukörper

1.1 Dachformen und Dachneigungen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen in Form von Satteldächern, Pultdächern und Zeltdächern mit folgenden Dachneigungen zulässig:
- bei Satteldächern von 30 - 40 Grad,
- bei einseitig geneigten Pultdächern bis maximal 10 Grad,
- bei Zeltdächern bis maximal 20 Grad.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Garagen, Carports und Nebenanlagen, sind geringere Dachneigungen sowie Flachdächer bis einschließlich 5 Grad zulässig.

1.2 Drempel
Die Drempelhöhe beträgt maximal 1,0 m. Die Drempelhöhe wird ab Oberkante Rohfußboden des 1. Obergeschosses bis zur Oberkante des Schnittpunktes mit der Dachdeckung gemessen.
Drempel sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

1.3 Dacheindeckungen
Zulässig sind begrünte Dächer sowie Dacheindeckungen in Form von Dachziegeln / Dachsteinen in den Farbtönen rot, rotbraun, grau und anthrazit.
Garagen- und Carportdächer sind ausschließlich als begrünte bzw. bekieste Flächen zulässig.
Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
Ausnahmen können im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

1.4 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Traufinie) sind ausschließlich bei Dächern mit mindestens 35 Grad Dachneigung zulässig.
Zwerchgiebel sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m zulässig.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig. Der Abstand des höchsten Punktes von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten zum Dachfirst muss horizontal gemessen mindestens 1,0 m betragen.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig.

1.5 Fassadengestaltung und -material
Unzulässig sind:
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial,
- Fassadenverkleidungen von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur- und Kunststeinimitationen.
Im Bereich der Fassadenflächen sind grelle (z.B. Neonfarben), schwarze und Volltonfarben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

2. Vorgärten
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich
Entlang der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche und im seitlichen Vorgartenbereich (von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Gebäudeflucht) sind Einfriedungen nur als laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
Einfriedungen in Form von Zäunen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig, wenn sie von dieser einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und die maximale Höhe der dort zulässigen Einfriedung in Form von Hecken nicht überschreiten.

3.2 Sonstige Einfriedungen
Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,8 m zulässig. Mauern sind im Plangebiet generell unzulässig.

4. Standorte für Müllbehälter
Standorte für Müllbehälter sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können:
- Nach Möglichkeit sind die Müllbehälter im Gebäude (z. B. Garage) unterzubringen,
- Außerhalb von Gebäuden sind die Standorte für freistehende Mülltonnen auf mindestens drei Seiten dicht zu bepflanzen. Gleiches gilt bei der Aufstellung von Mülltonenschränken.

5. Werbeanlagen und Automaten
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,40 x 0,40 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sowie selbstständige 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 bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sind ebenfalls nicht zulässig.

D Hinweise

1. Bauliche Anlagen an Bundesstraßen
Aufgrund des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bestehen entlang der Bundesstraßen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.

1.1 Anbauverbotszone (§ 9 (1) FStrG)
In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.
Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

1.2 Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG)
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der besfestigten Fahrbahn der Bundesstraße
a) dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen.

Bei Kreuzungen der Bundesstraße durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1) und (2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

1.3 Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können.

2. 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. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenschutz
Zur Vermeidung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen des Bodens soll ein schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden erfolgen und die Maßnahmen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden.
Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischen zu lagern und soweit möglich wieder zu verwenden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Erddeponie zu entsorgen.

4. Boden / Bodenveränderungen
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung eines 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 "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhof" verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, im Fachbereich V - Stadtentwicklung / Infrastruktur / Bauen, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. Energiesparmaßnahmen / Erneuerbare Energien
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 entsteht.

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 Aufbringen von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Formen und Neigungen erfolgen.

Zur passiven Solarenergienutzung sollen durch den Bau kompakter Gebäude und durch entsprechende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverluste verhindert werden. Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)" in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energieeinsparverordnung sollten möglichst unterschritten werden und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden.

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird in diesem Zusammenhang auch auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen
Beratung und weitere Information zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Rheinbach erhältlich.

7. Kampfmittelfunde
Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Kriminalprävention / Einbruchschutz
Im Zuge der Gebäudeplanung erfolgt durch die polizeiliche Beratungsstelle (Einbruchsschutz.Bonn@polizei.nrw.de) eine kostenfreie Beratung zu einbruchshemmenden Maßnahmen.

9. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung im Allgemeinen Wohngebiet muss über eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Hierbei ist ausschließlich eine Versickerung über Rigolen zulässig.
Empfohlen werden zusätzliche Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z. B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern.)

Für die notwendige Versickerungsanlage über Rigolen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen.

10. Artenschutz
Die Rodung von Gehölzen am Greesgraben ist gemäß den Bestimmungen des § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

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 (1) BNatSchG auszuschließen. Zudem sind hierbei die Vorgaben des § 39 (5) 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 mi der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

11. Uferrandstreifen
Innerhalb des festgesetzten Uferrandstreifens sind Aufschüttungen, Anfüllungen, Verwallungen, Begrenzungszäune und -mauern sowie Lagerflächen nicht zulässig.

12. Verkehrslärm
Grundstückseigentümer sowie Bauherren bzw. Bauträger haben bei der Errichtung von Wohnungen grundsätzlich für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Bundesstraße 266 her Sorge zu tragen.

13. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Siehe hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.21.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ),
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F	Zweckbestimmung: Fußweg
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ö	Öffentliche Grünflächen
UR	Zweckbestimmung: Uferrandstreifen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
GA ①	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter (GA) für die jeweiligen Grundstücke, z. B. für ①
GFR	Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 9 zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB), hier Lärmschutzwand
BSDM III	Abgrenzung von Bereichen mit Bau-Schalldämm-Maßen (BSDM), z.B. BSDM III (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. 7.2)
///////	Bei Fenstern von Schlafräumen sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

7. ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

— — — —	Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

	vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
125	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
158,02	Höhenlage in Meter über NHN (NormalHöhenNull)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand: __.__.____) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) ....

Planzeichung
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) ....

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro Stadtplanung Pütz, Euskirchen in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet.

Rheinbach, den

Planverfasser
(SIEGEL) ....
Der Bürgermeister
im Auftrag ....(SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 30.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den 07.05.2018

(SIEGEL) gez. Stefan Raetz
(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 30.04.2018 bis einschließlich zum 18.05.2018.

Rheinbach, den 07.05.2018

(SIEGEL) gez. Stefan Raetz
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 08.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den 11.05.2018

(SIEGEL) gez. Stefan Raetz
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr vom 08.05.2018 in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 10.07.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 30.05.2018 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den 12.07.2018

(SIEGEL) gez. Stefan Raetz
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rheinbach hat diesen Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat)

Rheinbach, den __.__.____

Der Bürgermeister
im Auftrag .... (SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

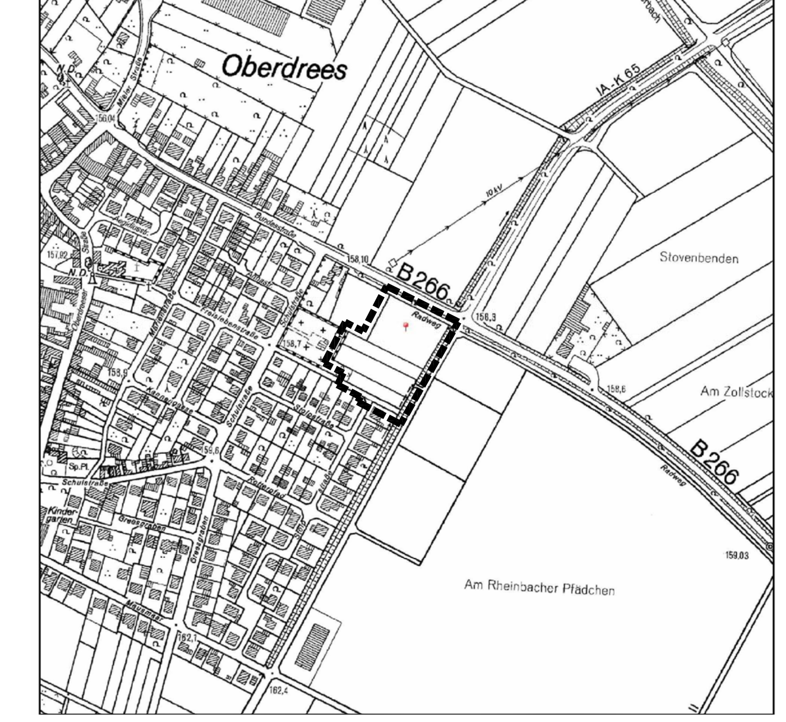
Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 1005).

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 "Am Friedhof"



Fachbereich V, Planung und Umwelt **M. 1:500** im Original

Rheinbach, den

im Auftrag ....
(Fachbereichsleiterin)

Satzungsbeschluss