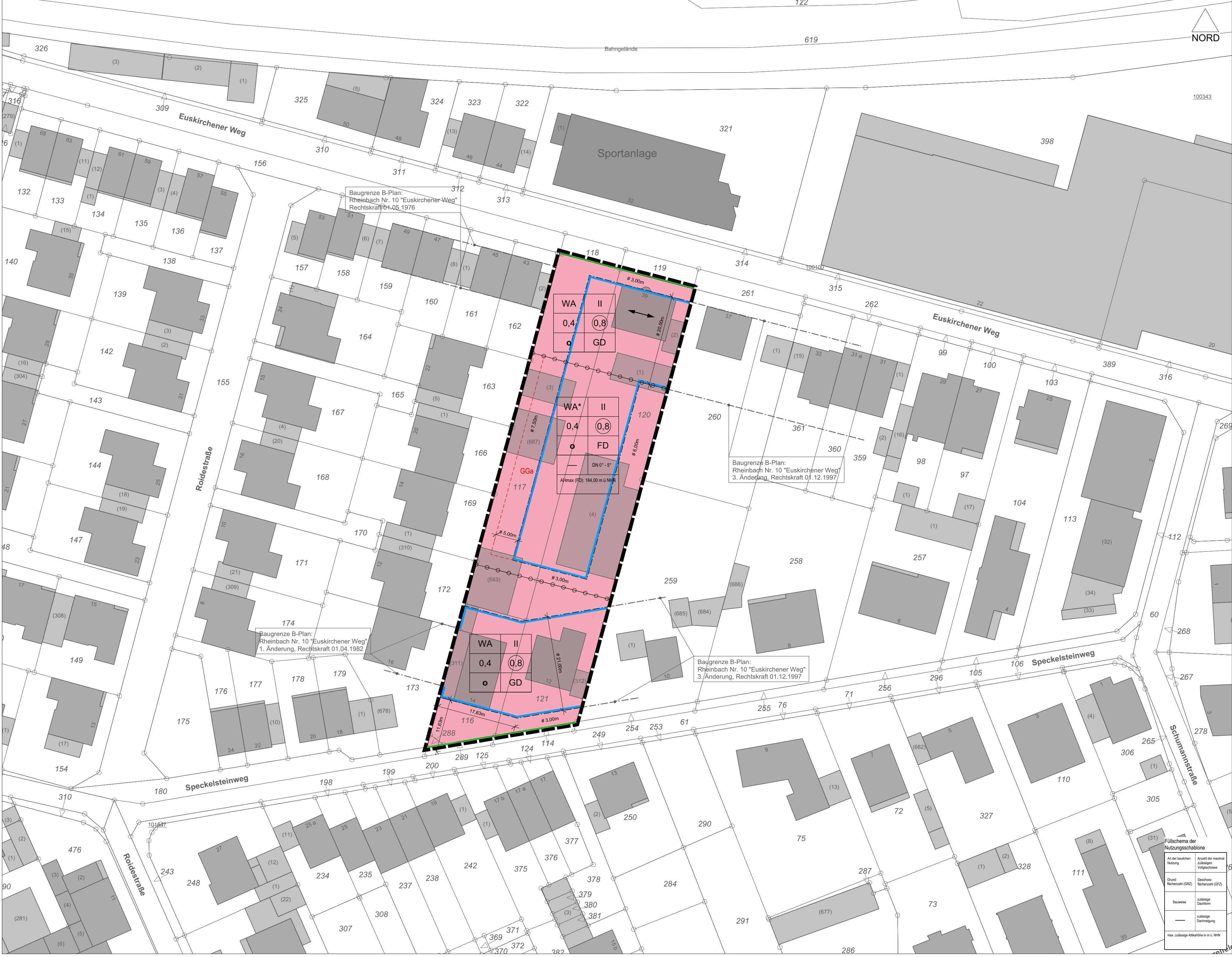




Verfahrensvermerke

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 Planzeichnungsverordnung (PlanZV).

Siegburg, den _____

(SIEGEL) _____

Planzeichnung

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

Siegburg, den _____

(SIEGEL) _____

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet.

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister
im Auftrag _____ (SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 05.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 öffentlich bekannt gemacht.

Rheinbach, den 11.06.2018

(SIEGEL) _____,gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit 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 11.06.2018

(SIEGEL) _____,gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den 02.07.2018

(SIEGEL) _____,gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr vom 08.06.2018 in der Zeit vom 08.06.2018 bis einschl. 07.09.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 31.07.2018 öffentlich 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 31.07.2018 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den 17.09.2018

(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) _____,gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____,gez. Stefan Raetz.....
(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 _____ ersichtlich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheinbach, den _____

(SIEGEL) _____,gez. Stefan Raetz.....
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

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 Planzeichnungsverordnung (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 Landesausordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauG NRW), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162), zuletzt geändert, am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1100) und das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LVG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 558) jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung

- 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 den Zufahrten, Nebenanlagen, sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die maximal zulässige Attikahöhe (AHmax) gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Attikahöhe ist gleich der Oberkante des Attikabschlusses.
- Für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen 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:
- oberirdische Garagen oder Garagenanlagen mit einer Kapazität von max. 5 Stellplätzen,
 - offene Stellplätze,
 - 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 Erdschicht abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- Unterirdische Gemeinschaftsgaragen als Garageschoss (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen als Garageschoss (GGA) zulässig. Oberirdische Gemeinschaftsgaragen als Garageschoss(e) sind nicht zulässig. Im WA* sind offene Stellplätze, oberirdische Garagen oder Garagenanlagen mit einer Kapazität von max. 5 Stellplätzen, sowie überdeckte 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. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG im Falle von Abbruchmaßnahmen auszuschließen, ist hierfür gleichermaßen eine Umweltbaubegleitung im Vorfeld von Abbruchmaßnahmen 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 excelsior | Esche |
| Platanus acerifolia | Platan |
| 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.
- 9. Bergbau**
- Das Plangebiet ist nicht von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletegabes bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlelagerebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. 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. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen an Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.

- 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.
- Unbeschichtetes kupfer-, zink- oder bleigedackte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.
- C. HINWEISE**
- zum Bebauungsplan und dessen örtlichen Bauvorschriften.
- 1. Bodendenkmäler**
- Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtfläche) entdeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 14 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) wird hingewiesen. Bei Bodenergriffungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 23 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 19815 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baurealmachung des Grundstücks anfallende bauschuttaltige oder organisch auffällige Bodensmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg 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 unerwartete 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. Heimerheim Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 l zulässig. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.
- 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, Pflanzgründungen, Bauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe 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. Für Rückfragen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22-5-3-5382048-261/18 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 Verschlussystemen 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 Erspargung 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 Brauchwasseremulzung 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 Bebauungsplankunde 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. Bergbau**
- Das Plangebiet ist nicht von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletegabes bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlelagerebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. 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. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen an Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
AHmax (FD, 184,00 m ü. NN) Attikahöhe in Metern über Normalhöhen (m ü. NN), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze
Firstrichtung

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Baugrenzen angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
GGA Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) als Garageschoss
GD / FD Zulässige Dachform der Hauptgebäude hier: Geneigte Dächer / Flachdächer
DN 0° - 5° Mindestens bis maximal zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden

STADT RHEINBACH Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung

