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 __.__.____

....

Planzeichnung

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

Siegburg, den __.__.____

....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet.

Rheinbach, den __.__.____

Der Bürgermeister
im Auftrag
....
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss

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

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

Rheinbach, den __.__.____

....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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 __.__.____ bis einschließlich zum __.__.____.

Rheinbach, den __.__.____

....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den __.__.____

....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am __.__.____ mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, 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. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom__.__.____benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den 18.08.2015

....
(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 __.__.____

....
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den __.__.____

Der Bürgermeister
im Auftrag
....
(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 __.__.____

....
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV) Vom 18..12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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. 11005)
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 8.7. 2016 (GV. NRW. S. 559)
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Festsetzungen des Bebauungsplans

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

0,5 — Grundflächenzahl

TH 188,00 / FH 193,50 — maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
- Traufhöhe in mü.NHN
- Gebäudehöhe in mü.NHN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Fläche für Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

TG — Tiefgaragen

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

F&R — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

▼ ▲ Tiefgaragenzu- und ausfahrt

Sonstige Planzeichen
§ 9 (4) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

^181,30 — Vorhandene Geländehöhe in m ü.NHN

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf den höchsten gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der harten Bedachung.

1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB

Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) BauONW ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² und einer Baumasse von 100 m³ zulässig.

3. Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung von Versorgungsleitungen ist im Plangebiet ausschließlich unterirdisch zulässig.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan
§ 12 (3a) 4 i.V.m § 9 (2) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB sowie § 86 BauONW

1. Dachform
Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich als geneigte Dächer zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind ausschließlich als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Die Ansichtsfläche einer Webeanlage darf 2,00 m² nicht überschreiten; bei Auslegern zählt die Summe aller Ansichtsflächen.

2.3 Es dürfen nicht mehr als drei Einzelwerbeanlagen pro Gebäude errichtet werden.

2.4 Nicht gestattet sind Leuchtkästen, Lichtprojektionswerbung, Laufschriftenwerbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder sowie Werbefahnen.

Hinweise

1. Denkmalschutz
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. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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 § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund
Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. 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

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.

5. Schutz vor Einbruch

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

6. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaische Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung EnEV)", sowie das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden.

7. Niederschlagswasser

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o.ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen werden. Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.

8. DIN-Vorschriften

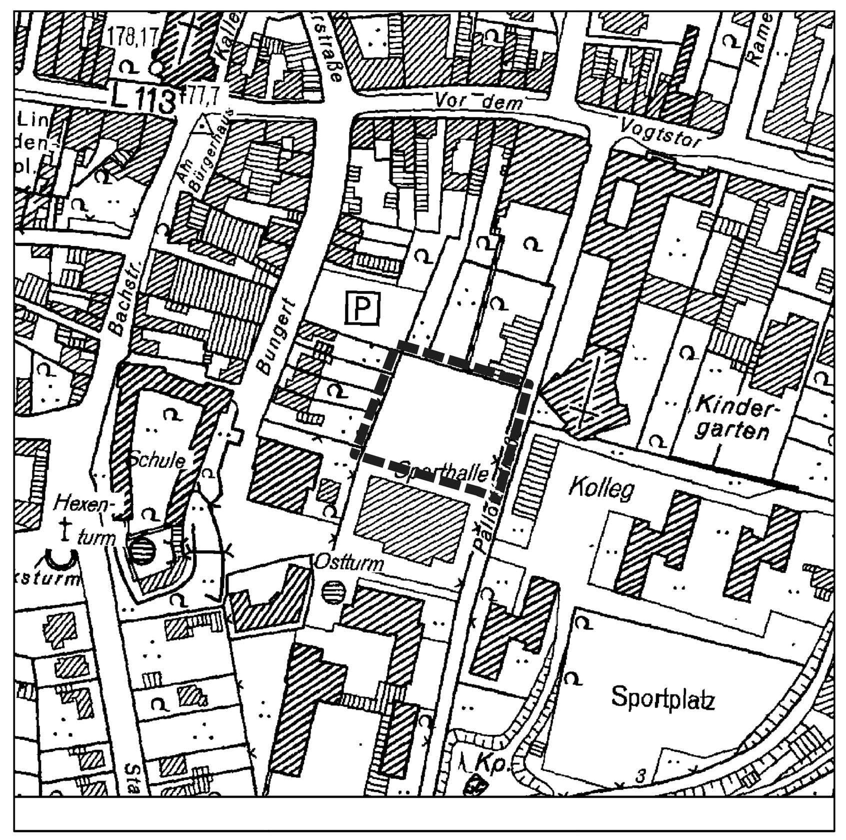
DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten

9. Bergbau

Das Plangebiet ist nicht von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 "Pallottistraße"
Teil I



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

Rheinbach, den __.__.____

im Auftrag (Fachbereichsleiterin) — **Aufstellungsbeschluss**