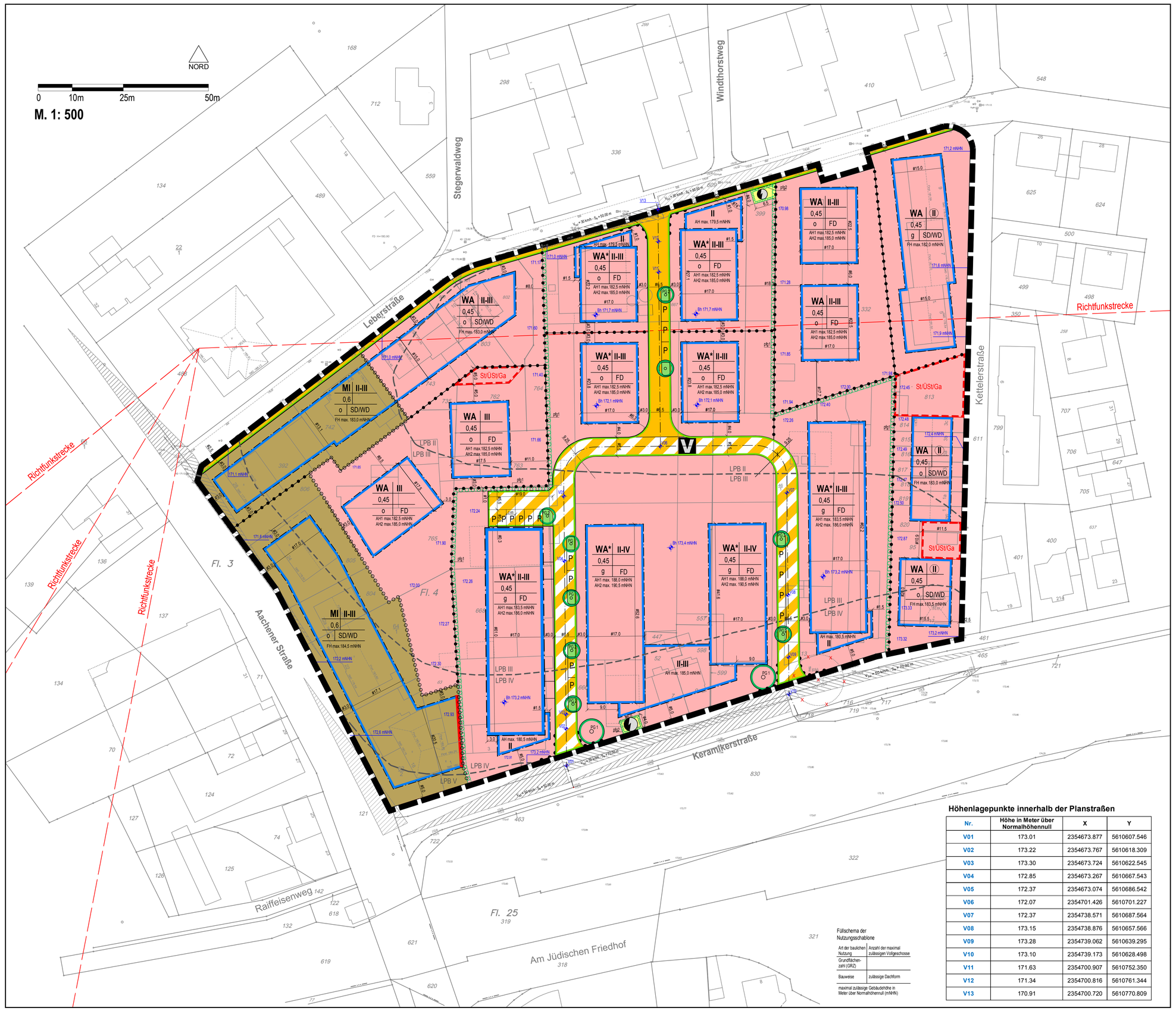


Höhenlagepunkte innerhalb der Planstraßen

Nr.	Höhe in Meter über Normalhöhennull	X	Y
V01	173.01	2354673.877	5610607.546
V02	173.22	2354673.767	5610618.309
V03	173.30	2354673.724	5610622.545
V04	172.85	2354673.267	5610667.543
V05	172.37	2354673.074	5610686.542
V06	172.07	2354701.426	5610701.227
V07	172.37	2354738.571	5610687.564
V08	173.15	2354738.876	5610657.566
V09	173.28	2354739.062	5610639.295
V10	173.10	2354739.173	5610628.498
V11	171.63	2354700.907	5610752.350
V12	171.34	2354700.816	5610761.344
V13	170.91	2354700.720	5610770.809

Fußschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Bauweise	zulässige Dachform
maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (mNHN)	

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße", 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes / Bebauungsplanänderung 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. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193) 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 Nr. 4 „Peppenhovener Straße", 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße gelten für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die rechtskräftigen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße", welche nicht als Bestandteil der 2. Änderung im übermommen wurden, werden dementsprechend aufgehoben und treten somit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße", Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Zulässig sind:
Die nach § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
Nr. 1. Wohngebäude,
Nr. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(3) Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4. Gartenbaubetriebe,
Nr. 5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI)

(1) Zulässig sind:
Die nach § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
Nr. 1. Wohngebäude,
Nr. 2. Geschäfte und Bürogebäude,
Nr. 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4. Sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Die in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
Nr. 6. Gartenbaubetriebe,
Nr. 7. Tankstellen,
Nr. 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind zudem folgende bestimmte Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Sexshops
- Spiel- und Automatenhallen
- Selbständige Werbeanlagen

(4) Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets ist gem. § 1 (6) Nr. 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,45.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und offenen sowie überdachten Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 darf durch die Grundflächen baulicher 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. Im WA* entspricht die Geländeoberkante der festgesetzten Bezugshöhe.

Im Mischgebiet (MI) gilt:
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und offenen sowie überdachten Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Planeinschrieb

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (mNHN) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes, First -FH).
Bei Flachdächern bestimmt sich die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch die Attikahöhe (AH). Die Attikahöhe I (AH I) bestimmt die maximal zulässige Höhe bis zu der die Oberkante des Attikaabschlusses des letzten zulässigen Vollgeschosses errichtet werden darf. Nicht-Vollgeschosse, die über dem letzten zulässigen Vollgeschoss errichtet werden, müssen zu jeder Seite des darunter liegenden Geschosses - mit Ausnahme der Treppenhäuser – um mindestens 1,0 m zurückspringen. Die Attikahöhe 2 (AH2) bestimmt die maximal zulässige Oberkante des Attikaabschlusses des Nicht-Vollgeschosses.

Die maximal zulässige First- und Attikahöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die jeweiligen maximalen First- und Attikahöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässige First- und Attikahöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u. ä. ausnahmsweise um maximal 1,0 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.

Bei Flachdächern (FD) darf die maximal zulässige Attikahöhe (AH) mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,0 m überschritten werden, sofern diese Anlagen um 1,0 m von allen Gebäudeaußenkanten zurückversetzt angeordnet sind. Eine Überschreitung der jeweiligen Gebäudehöhe mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) nicht zulässig.

Bezugshöhen:
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 BauONRW werden in der Zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhen (BH) / (Bezugshöhenangaben 171,7 mNHN bis 173,4 mNHN) als Oberkante der Geländeoberfläche festgesetzt. Die Bezugshöhe (BH) ist für die Bemessung der Abstandsfläche heranzuziehen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

siehe Planeinschrieb

II - III: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt mindestens 2 bis maximal 3
II - IV: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt mindestens 2 bis maximal 4
II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 3
(II): Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwingend 2

3. Bauweise

siehe Planeinschrieb:

g: Es gilt die geschlossene Bauweise.
o: Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

siehe Planeinschrieb:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 (6) Nr. 1 und Nr. 3 BauONRW i. V. m. § 23 (3) BauNVO ausgeschlossen. Eintrag der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Rahmen der Regelungen des § 6 (6) Nr. 2 BauONRW i. V. m. § 23 (3) BauNVO nicht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet (MI) gilt:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:
Vor Garagenzufahrten muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Maueroberkante außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind je Baugrundstück Nebenanlagen bis maximal 30 m³ Bruttorauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 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.

Mit Nebenanlagen ist generell ein Abstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Nebenanlagen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind generell unzulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

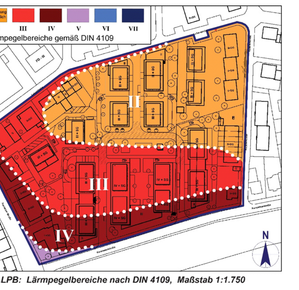
Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über dem angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Bestehende Bäume sind bis zu einer Höhe von 2,0 m aufzuasten. Das Lichtraumprofil in dieser Höhe ist dauerhaft freizuhalten.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (z.b. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der nachstehenden Lärmkarte dargestellt und die zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegel sind aus der Tabelle ersichtlich.

Hinweis:
Da innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße", Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße die Differenz Tag minus Nacht im südlichen Bereich nur leicht unter 10 dB, aber in übrigen Plangebiet nahezu bei 10 dB liegt, - wird auch im Sinne der Lärmvorsorge - generell von der Lärmbelastung zur Nachtzeit bei der Auslegung der Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ausgegangen.

Die nachstehende Lärmkarte sowie die Planzeichnung zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Lärmkarte 3.LPB: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Maßstab 1:1.750

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Tabelle: **Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1 (2018-1)**

Spalte / Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80

Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber dem Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.) sind ab dem Lärmpegelbereich IV zwingend fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von diesen Festsetzung zugelassen werden, wenn ein Einzelnachweis mit einer Einhaltung der Orientierungswerte für je des Fenster geführt wird.

9. Flächen für Aufschüttungen

Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu maximal 1,0 m gegenüber dem vorgefundenen natürlichen Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieses Bebauungsplans allgemein zulässig.

10. 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.

11. Versorgungsflächen

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität ist die Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit elektrischer Energie / Trafostation zulässig.

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

Um den artenschutzrechten Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans 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 jeweiligen 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 jeweiligen Vorhabenträgers erforderlich. 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. 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.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächenhaftes Pflanzgebot pfb 1
Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen (pfg 1) sind Schnitthecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Lorbeer) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecken ist bis maximal 1,0 m zulässig.

Flächenhaftes Pflanzgebot pfg 2
Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen (pfg 2) sind Schnitthecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Lorbeer) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecken ist bis 1,8 m zulässig.

Pflanzgebot Einzelbäume PG 1
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1
Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer platanoides 'Columnare Typ Ley 1' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Columnare Typ Ley 1' (Spitzahorn)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche)
Liquidambar styraciflua 'Paarl' (Amberbaum)
Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum' (Tulpenbaum)
Quercus palustris 'Green Pillar' (Sumpf-Eiche)
Quercus robur 'Fastigiata' (Stiel-Eiche)
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' (Ginkgo)

Pflanzgebot Einzelbäume PG 2
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächer sind standortgerechte, heimische Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 1,0 m versch ben werden.

Pflanzliste 2
Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche)
Liquidambar styraciflua 'Paarl' (Amberbaum)
Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum' (Tulpenbaum)
Quercus palustris 'Green Pillar' (Sumpf-Eiche)
Quercus robur 'Fastigiata' (Stiel-Eiche)
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' (Ginkgo)

14. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) muss mindestens 0,15 m und darf maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer jeweiligen Höhe liegen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Grundstücke, für die im Bebauungsplan Höhen-Bezugspunkte (BH) angegeben sind, höher als im Mittel 0,5 m über den zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen oder über den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit deren jeweiligen Bezugshöhe liegen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Planeinschrieb:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) mit einer Dachneigung von 30 bis 45° und in Form von Flachdächern (FD) mit einer Neigung bis einschließlich 6° zulässig.

Hauptgebäude
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur in Form von Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 6° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Hauptgebäude:
Die Anlage extensiver Dachbegrünungen bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) ist zulässig. Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Ansonsten sind nur rote, rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente in matter Ausführung 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 6 cm auszuführen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Für Satteldächer und Walmdächer von Hauptgebäuden 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 1,25 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (horizontal gemessen). Dacheinschnitte sind ausschließlich nur auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgewandten Dachflächen zulässig.

Für Flachdächer (Dachneigung bis einschließlich 6°) gilt:
Aufständerungen für Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind unter Einhaltung des Pkt. 2.2, Abschnitt A (Planungsrechtliche Festsetzungen), dieses Bebauungsplans zulässig.

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

2.1 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 in unversiegelter Form anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen, wasserhaushaltsfähig zu belassen und dauerhaft zu pflegen.

Standorte für Mülbehälter sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und von den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht einsehbar werden können.

Außerhalb von Gebäuden sind die Standorte für freistehende Mülltonnen auf mindestens drei Seiten dicht zu bepflanzen und die vierte Seite bis auf einen Nichtstehen 1,20 m breiten Zugang abzuschirmen. Die den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten sind dabei in jedem Falle dicht zu bepflanzen. Gleiches gilt bei der Aufstellung von Mülltonnenschränken.

2.2 Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Türschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anlegen 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 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 Türschildern 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. Ausleger- und Hausnummernpaneele, sind nur zwischen Oberkante der Erdgeschossdecke und der halben Fensterhöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Die Aufstellung von Automaten ist unzulässig.

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

3. Einfriedungen

Einfriedungen außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich in Form sichtdurchlässiger Materialien sowie in Form laubtragender Hecken zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen in Form sichtundurchlässiger Materialien zulässig. Ich höhengleich innerhalb der privaten Grundstücksflächen in Form von laubtragenden Hecken zu hinterpflanzen. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt 0,90 m, ausgenommen des flächenhaften Pflanzgebotes pfg 1. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation) sind Einfriedungen auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,80 m als Zaun in Verbindung mit dem festgesetzten flächenhaften Pflanzgebot pfg 2 zulässig.
Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote sind bis maximal 1,80 m zulässig.

C. HINWEISE

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 Bodenstruktur) 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.

2. Bodenschutz

Zur Vermiderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen des Bodens soll ein schichtgerechtes Lagen und Wiedereinbauen der Böden erfolgen und die Maßnahmen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden.

Der bei den Baustellgleisten 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.

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 (Erreichen 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 Swistaal-Heimersheim-Lustendorf. Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swistal.
Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell ausgeschlossen. Die oberirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einer Gesamtmenge aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 Liter zulässig. Zudem müssen Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe die Anforderungen an eine Anlage zum Wassersachtzugelassen erfüllen.

4. Altlasten

Der ehemalige Fabrikstandort ist im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort nachrichtlich unter der Registrnummer 5307-2058-0 erfasst. Das bisher auf dem Standort betriebene Gewerbe (Herstellung von Keramikartikel) ist nach allgemeinen Erfahrungen aus Altlastensicht mit einem geringen Gefährdungspotential behaftet.

Für den vorliegenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen, dass nach Fertigstellung der Gebäude in den verbliebenden unversiegelten Bereichen der Nachweis geführt wird, dass der vorhandene Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält. Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf den Freiflächen aufgebracht, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV (Untersuchung nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Einbau) einzuhalten.

5. Grundwasserschutz

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.
Betriebsstörungen