Anlage 9

Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2
"Rheinbach Merzbach Ortslage",

5. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gem.13a BauGB)

Planung öffentlicher Verkehrsflächen

SATZUNGSBESCHLUSS

Stand: 16.03.2020

1 Vorbemerkungen 3

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung ... 3
1.2 Eigentumsverhältnisse ... 4
1.3 Ziele und Zweck der Planung ... 4
1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht ... 5
1.4.1 Regionalplan ... 5
1.4.2 Flächennutzungsplan ... 6
1.4.3 Landschaftsplan ... 6
1.4.4 Bestehendes verbindliches Planungsrecht ... 6
1.4.5 Bauleitplanverfahren ... 8

2 Erschließung, Ver- und Entsorgung 9

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung ... 9
2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, ÖPNV ... 9
2.3 Ver- und Entsorgung ... 10
2.3.1 Versorgung ... 10
2.3.2 Entsorgung ... 10

3 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen 10

3.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
3.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse ... 11
3.2.2 Höhe baulicher Anlagen ... 11
3.3 Bauweise ... 11
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 12
3.5 Nebenanlagen ... 12
3.6 Stellplätze und Garagen ... 12
3.7 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ... 13
3.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen ... 13
3.9 Flächen für die Abfallentsorgung ... 13
3.10 Öffentliche Grünflächen ... 13
3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 13
3.11.1 Rodung vorhandener Gehölzbestände ... 13
3.11.2 Gewässerrandstreifen ... 14
3.12 Geh- Fahr- und Leitungsrecht ... 14

4 Begründung örtlicher Bauvorschriften 14

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 14
4.1.1 Dachform und Dachneigung 14
4.1.2 Dachdeckung 15
4.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte 15
4.1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen 16
4.1.5 Fassadengestaltung 16
4.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 16
4.3 Werbeanlagen und Automaten 16
4.4 Einfriedungen 17

5 Auswirkungen des Bebauungsplans 17

5.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen 17
5.2 Umweltauswirkungen 17
5.2.1 Mensch und seine Gesundheit 18
5.2.2 Boden 18
5.2.3 Wasser 19
5.2.4 Tiere und Pflanzen 19
5.2.5 Klimaschutz 19
5.2.6 Landschaftsbild 20
5.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation 20
5.4 Kosten und Finanzierung 20
5.5 Städtebauliche Kenndaten 20

1 Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung 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), das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW S. 341) und das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

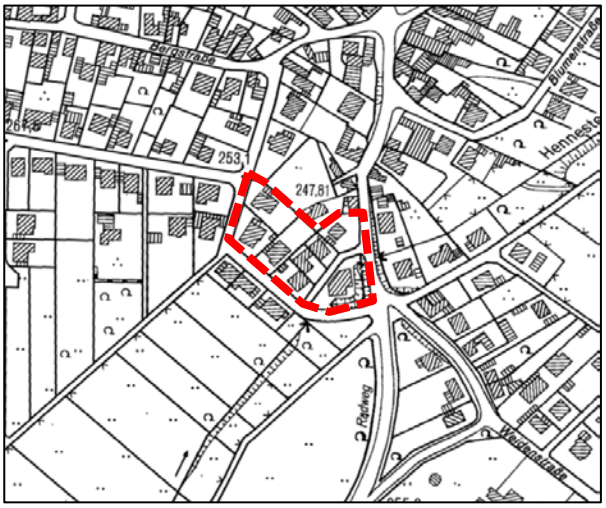

Abb. 1: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte (DGK) 5 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2, "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Rheinbacher Ortsteils Merzbach (s. Abb. 1). Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Neukirchen (Rheinbach), Flur 13, Flurstücknummer 226, 37, 318, 135 und 145. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von der Straße Wiesengrund und im Osten durch die Merzbacher Straße (Landesstraße L113) begrenzt. Das Plangebiet weist eine Fläche von 0,51 ha auf. Die genaue Abgrenzung ist dem zeicherischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild (Stand 2013) mit Geltungsbereich Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2, "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung

Der unterliegende rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" erlangte am 01.01.1980 Rechtskraft. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgten für den mittleren Teilbereich zwischenzeitlich drei vereinfachte Änderungen (4., 10., und 11. vereinfachte Änderung). Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung bildet eine aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang des südlichen Ortsrandes und -eingangs. Die privaten Freiflächen werden als Hausgärten genutzt. Im Südosten des Plangebiets verlaufen

die Gewässer- und Böschungsflächen des Hennester Baches.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im privaten Eigentum. Die darüber hinausgehenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rheinbach.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

In Folge der v. g. 4., 10., und 11. vereinfachten Änderungen des Bebauungsplans und der in diesem Zusammenhang stehenden baulichen Nachverdichtung erfolgten privatrechtlich Grundstücksteilungen für den Bereich der heutigen privaten Grundstücksflächen Flst. Nr. 296, 305 und 306. Für die Flst. Nr. 296 und 306 ist jedoch aufgrund dessen die öffentlich-rechtliche Erschließung im Nachgang der Grundstücksteilungen nicht ordnungsgemäß gewährleistet. Die verkehrliche Erreichbarkeit des überwiegenden Anteils der privaten Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich des Plangebiets erfolgt derzeit über die vorhandene Wegeverbindung zwischen der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) und dem östlichen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „Wiesengrund“. Die in Rede stehenden Flächen werden aufgrund der örtlichen Verhältnisse darüber hinaus als Durchwegung für Fußgänger und Kfz genutzt. Die Wegeverbindung ist jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden und dementsprechend nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Um die öffentlich-rechtliche Erschließung gem. den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für sämtliche privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern, ist die anstehende 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist demnach u.a. die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen für den zur Grundstückserschließung erforderlichen Teilbereich der vorhandenen Wegeverbindung (Flst. Nr. 275).

Um die verkehrliche Sicherheit im öffentlichen Raum ordnungsgemäß zu sichern, sind zudem zeitnah bauliche Maßnahmen innerhalb des geplanten Verkehrskorridors erforderlich. Im Nachgang des Planverfahrens soll daher zeitnah der Straßenausbau der v. g. geplanten öffentlichen Verkehrsflächen angestrebt werden. Hierbei soll der Einmündungsbereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen auf die Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) mit in die Planung einbezogen werden, um eine geordnete verkehrliche Abwicklung im Zufahrtsbereich zu gewährleisten. Auf Grundlage der Planung sollen diese Flächen, abweichend von der derzeitigen Nutzung, zukünftig jedoch als Stichstraße ausgebaut werden und somit lediglich der Erschließung einzelner Grundstücke dienen.

Der nicht zur Erschließung der Grundstücksflächen erforderliche südliche Teilbereich der Flächen soll als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Hierdurch soll der derzeitigen Nutzung der Wegeverbindung u. a. als Schulweg Rechnung getragen werden.

Im Zuge der Planung sollen zudem die überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie für den südlichen und westlichen Bereich entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesengrund“ planungsrechtlich definiert bzw. angepasst werden. Die Planung hierzu soll unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der vorhandenen planungsrechtlichen Konzeption entlang des nördlichen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesengrund“ außerhalb des Plangebiets erfolgen. Ziel der Planung ist hierbei eine möglichst homogene Ausbildung von Raumkanten entlang der bestehenden und

geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Im Rahmen der anstehenden 5. Änderung des Bebauungsplans sollen zudem insbesondere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen werden, um die örtliche bauliche und nutzungsspezifische Situation im Plangebiet planungsrechtlich geeigneter zu steuern.

Im südöstlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgten im Vorlauf des vorliegenden Planverfahrens ebenfalls Grundstücksneuordnungen. Hintergrund hierfür war die Umsetzung der offenen Führung des Hennester Baches (Flst. Nr. 209, 115 (teilweise), 116 (teilweise) und 203 (teilweise)) nördlich der Straße „Wiesengrund“ und westlich der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) im Bereich des südlichen Ortseingangs. Aufgrund der geänderten Nutzungsstruktur der Grundstücksflächen im Rückgriff auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“, Stand 01.01.1980, sollen die Grundstücksflächen südöstlich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen planungsrechtlich neu zugeordnet werden. Zudem soll für die bachbegleitenden Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ein Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. Mit den geplanten Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach-Merzbach Ortslage" soll demnach für den Gesamtbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und öffentliche-rechtliche Erschließung sämtlicher im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke gewährleistet werden.

1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

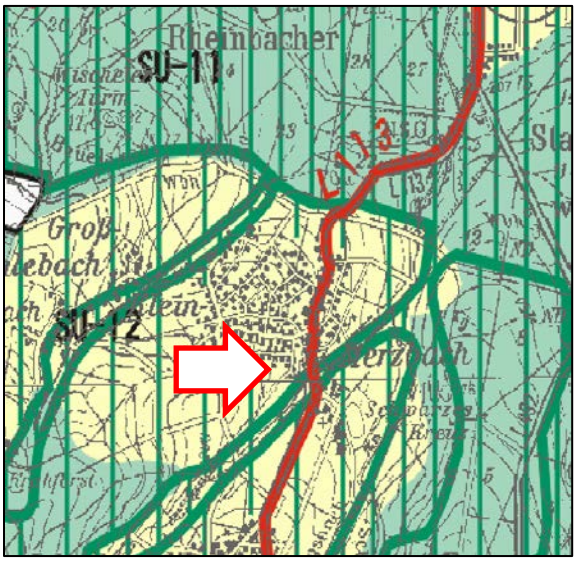

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2, "Rheinbach Merzbach Ortslage" einen "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" (AFAB) dar (s. Abb. 3). Die Vorgaben des Regionalplans (Kapitel 2, Pkt. 2.1.1, Ziel 5) für die im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ gelegenen dörflich geprägten Ortsteile sind daher im Zuge der Bauleitplanung einzuhalten. Im Rahmen des anstehenden Planverfahrens werden keine Planungen bewirkt, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen könnten. Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

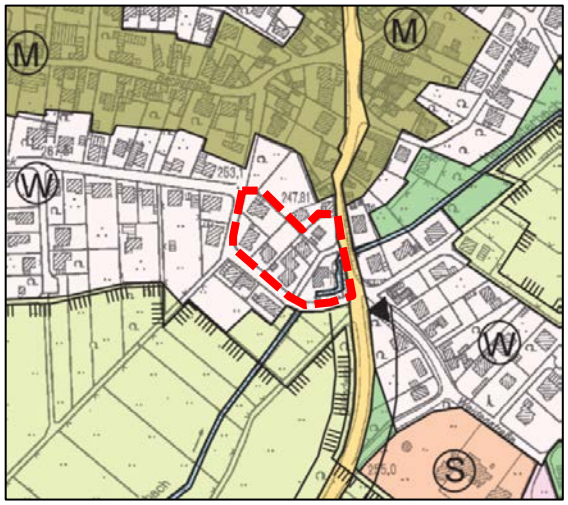

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 5. Änderung

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (Abb. 4) sind die Flächen des Plangebiets nahezu vollständig als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Die geplante Ausweisung bzw. Fortführung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entspricht somit den Darstellungen der übergeordneten Planung. Da es sich bei den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig um keine klassifizierte Straße oder wichtige Gemeindestraße handelt, ist eine separate Darstellung von Verkehrsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewässerflächen für den Bereich des Hennester Baches sollen unverändert beibehalten werden. Eine in Hinblick auf die Verfahrensart möglicherweise notwendige Berichtigung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Rheinbach ist daher im Zusammenhang mit der anstehenden 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“ nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

1.4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach-Swisttal" (Rhein-Sieg-Kreis) in der Fassung vom 05.07.2005. Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplans liegen daher für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" nicht vor.

1.4.4 Bestehendes verbindliches Planungsrecht

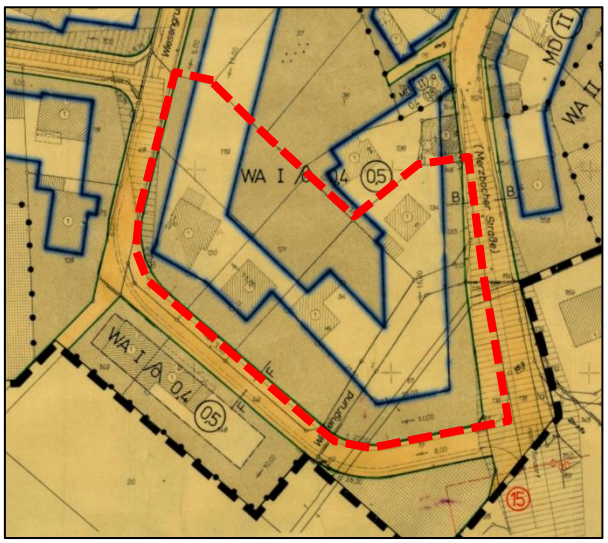

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2, "Rheinbach Merzbach Ortslage" (Rechtskraft 01.01.1980) und Geltungsbereich der 5. Änderung.

Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage":

Innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", (siehe Abb. 5) setzt der Ursprungsbebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", rechtskräftig seit dem 01.01.1980, die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im vorliegenden Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal 1 Vollgeschoss beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5. Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch

Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und weisen u. a. eine Tiefe von 16 m auf. Des Weiteren wurden öffentliche Verkehrsflächen sowie notwendige Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen zeichnerisch festgesetzt. Die Dachneigungen der Hauptgebäude wurden in Abhängigkeit Ihrer jeweiligen zulässigen Geschossigkeit festgesetzt. Demnach sind für eingeschossige Gebäude Dachneigungen von 15 Grad bis einschließlich 48 Grad zulässig. Für zweigeschossige Gebäude wurde die zulässige Dachneigung mit einem Wert von 15 Grad bis einschließlich 30 Grad festgesetzt.

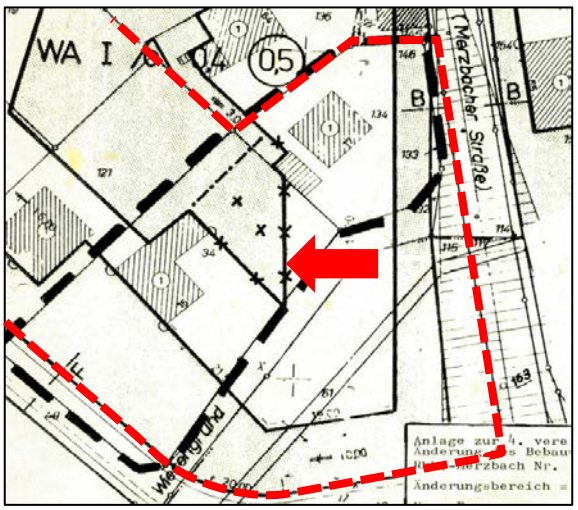

Abb. 6: Darstellung der rechtskräftigen 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Ortslage" (Rechtskraft 01.04.1982) und Geltungsbereich der 5. Änderung.

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage":

Die 4. vereinfachte Änderung bezieht die Grundstücke nordöstlich der Straße Wiesengrund (ehem. Flst. Nr. 34), sowie das daran nordöstlich angrenzende Grundstück (Flst. Nr. 134) an der Merzbacher Straße (L 113) ein. Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der v. g. Grundstücksflächen ausgeweitet (siehe Pfeil), um für diesen Bereich eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Die bestehenden sonstigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden übernommen.

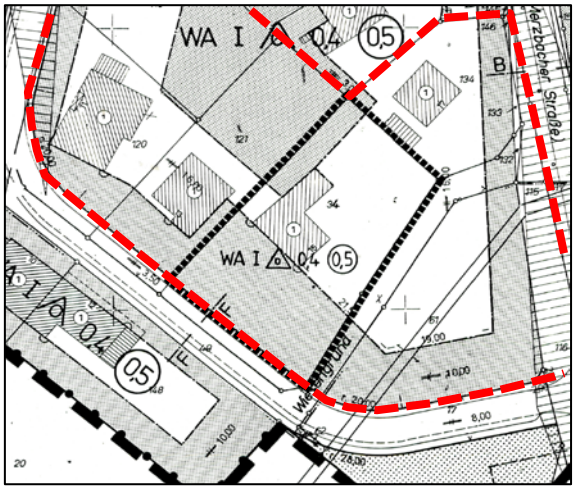

Abb. 7: Darstellung der rechtskräftigen 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (Rechtskraft 01.10.1989) und Geltungsbereich der 5. Änderung.

10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage":

Im Rahmen der 10. vereinfachten Änderung wurde für die Flächen des ehem. Flst. Nr. 34 die zulässige Bauweise angepasst. Die Festsetzungen zur Bauweise wurden um die Zulässigkeit von Doppelhäusern erweitert. Die bestehenden sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wurden nicht berührt und waren daher weiterhin einzuhalten.

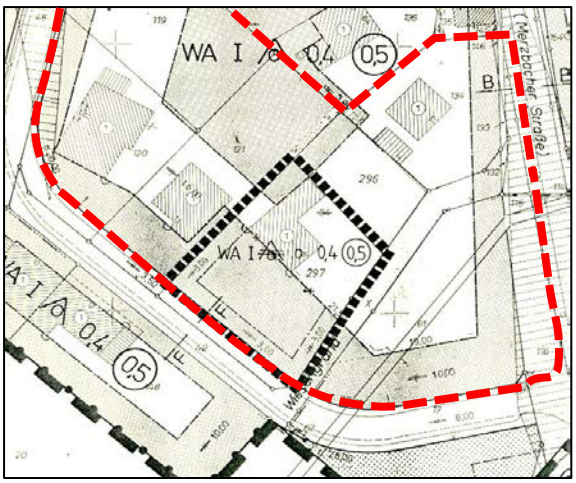

Abb. 8: Darstellung der rechtskräftigen 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (Rechtskraft 28.02.1997) und Geltungsbereich der 5. Änderung.

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage":

Im Zuge der 11. vereinfachten Änderung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für den Bereich des ehem. Flst. Nr. 34 (Grundstücksteilung im Nachgang der 10. vereinfachten Änderung in Flst. Nr. 296 und Nr. 297) nach Süden in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Wiesengrund“ ausgeweitet. Zudem wurde die zulässige Bauweise geändert. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die bestehenden sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wurden nicht berührt und waren daher weiterhin einzuhalten. Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften wurden für die hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen Vorgaben zur Einhaltung der Dachform / Dachneigung und Firsthöhe unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung auf dem Flst. Nr. 297 getroffen.

1.4.5 Bauleitplanverfahren

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" dient der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen, sowie der geringfügigen Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb der bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan dient damit im Sinne dieses Gesetzes der Innenentwicklung. Das Bauleitplanverfahren wird aufgrund dessen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 5.146 m² bereitet der o. g. Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von wesentlich weniger als 20.000 m² vor. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Die unmittelbare verkehrliche Erreichbarkeit sämtlicher Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die vorliegende Planung sichergestellt. Die sonstigen, nicht von der geplanten Erschließung erfassten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Wiesengrund“ öffentlich-rechtlich erschlossen. Die Anbindung der privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) durch jeweilige verkehrliche Anbindepunkte der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets erfolgt durch den bestehenden straßenbegleitenden Gehweg entlang der Landesstraße L 113 im Norden sowie durch die Führung des straßenbegleitenden Gehweges entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Wiesengrund“ im Süden, an das Plangebiet angrenzend. Die vorhandenen fußläufigen Anbindungen sollen durch die Planung aufgegriffen und mittels der Festsetzung des geplanten Fuß- und Radweges im südlichen Teilabschnitt des Plangebiets und der nach Norden weiterführenden öffentlichen Verkehrsflächen, deren Ausbau als Anliegerstraße in verkehrsberuhigter Form möglich ist, fortgeführt werden. Auf Grundlage der Planung kann demnach einer weiteren Vernetzung örtlicher Fußwegebeziehungen Rechnung getragen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen im Zusammenhang mit dem möglichen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen in verkehrsberuhigter Form soll zudem der Nutzung der bisherigen Wegeverbindung innerhalb des Plangebiets als Schulweg Rechnung getragen werden.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, ÖPNV

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist vom jeweiligen Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum zu erwarten. Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen ist aufgrund der örtlich beengten Situation nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Die Stadt Rheinbach verfügt über ein umfangreiches und gut aufeinander abgestimmtes ÖPNV-Angebot. Hierzu zählen Bus, Taxi-Bus, Bahn sowie das Anruf-Sammel-Taxi. Die nächstgelegene fußläufig erreichbare Bushaltestelle (Linie 740) befindet sich an der Merzbacher Straße auf Höhe der Einmündung Blumenstraße in einer Entfernung von ca. 130 m zum Plangebiet. Die nächst mögliche Anbindung an den überörtlichen schienengebundenen Nahverkehr der Deutschen Bahn AG (S-Bahnstrecke Nr. 23 Euskirchen – Mehlem) am Bahnhof der Stadt Rheinbach kann so erreicht werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die Versorgung der Wohnnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Wasser, Gas und Strom wird derzeit durch das Wasserwerk Rheinbach sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Versorgung der privaten Grundstücke ist durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen im umliegenden öffentlichen Straßenraum gewährleistet. Für hinzutretende Nutzungen ist der mögliche Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens jeweils zu prüfen und sicherzustellen.

2.3.2 Entsorgung

Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen verläuft eine Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal). Die genaue Lage der Hauptabwasserleitung wurde in die Planzeichnung als unterirdisch geführte Hauptabwasserleitung nachrichtlich übernommen.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Teil eines bereits bestehenden Siedlungskörpers handelt, und die überplanten Flächen derzeit schon bebaut sind, besteht keine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz (LWG), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Das anfallende zusätzliche Niederschlagswasser soll daher, gemäß den Regelungen der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung, der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt dabei im Mischsystem mittels Einleitung in die v. g. vorhandene Mischwasserkanalisation im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls über die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation möglich. Das Schmutz- und Regenwasser wird dabei in Weiterführung der Kläranlage Rheinbach zugeführt. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum ist für die durch die geplante Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung möglicherweise anfallenden Mehrmengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert. Die Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet ist somit planungsrechtlich gesichert.

3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" und dessen 4., 10. und 11. vereinfachter Änderung. Die Art der baulichen Nutzung soll aufgrund der geplanten planungsrechtlichen Fortführung der vorhandenen und gegenüber der ursprünglichen Planaufstellung unveränderten Nutzungsstruktur im Plangebiet entsprechend beibehalten werden.

Die weiteren allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und dazu geeignet, aufgrund des städtebaulichen Nutzungscharakters des umgebenden Bestandes das Plangebiet zusätzlich nutzungsspezifisch zu beleben. Die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen sowie Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen

im näheren Umfeld vorbereiten könnten. Aus dem gleichen Grund wird auch die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung auf Grundlage des § 1 (5) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse

Der Charakter der Bestandsbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll größtenteils städtebaulich homogen fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher mit den gebäude- und grundstücksbezogenen Festsetzungen (Grundflächenzahl, maximal zulässige Geschossflächenzahl sowie Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) grundsätzlich am vorhandenen baulichen Bestand. Abweichend davon sollen jedoch zugunsten der städtebaulich beabsichtigten Nachverdichtungsmöglichkeit entlang der Ortsdurchfahrt im Bereich der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) in Anlehnung an den örtlichen Gebäudebestand für das Maß der baulichen Nutzung geeignete Festsetzungen getroffen werden. Dementsprechend sollen für diesen Bereich zukünftig zwei Vollgeschosse zugelassen und die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht werden.

Die planungsrechtliche Fortführung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für alle Bereiche im Plangebiet sichert einen möglichst sparsamen Umgang mit dem Boden. Um der ausreichenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs, sowie notwendiger Zuwegungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen Rechnung zu tragen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Hauptgebäude wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt und gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die festgesetzten Höhen orientieren sich am baulichen Bestand im Plangebiet und sollen eine städtebaulich homogene Staffelung der Hauptgebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen, nach Nordwesten leicht ansteigenden Topographie gewährleisten. Gleichzeitig soll mit den getroffenen Festsetzungen die geplante Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung im östlichen Teilbereich des Plangebiets entlang der Landesstraße L 113 planungsrechtlich ermöglicht werden.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden über Dach eine möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordneten Dachaufbauten u. ä. bis zu maximal 1,00 m zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderlichen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,00 m soll jedoch die horizontale Gliederung und Proportion von Gebäuden mit erkennbaren Dachflächen, sowie homogenen Dachkanten und Traufverläufen auch bei der Realisierung dieser Anlagen gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand dient zudem gleichzeitig auch einer erleichterten Erreichbarkeit der o. g. Anlagen im Zuge notweniger Wartungsarbeiten.

3.3 Bauweise

Mit der ausschließlich zulässigen Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern soll die vorhandene aufgelockerte und durchlässige Bebauungsstruktur hin zum südlichen Ortsrand in Anlehnung an den baulichen Bestand weiter aufrechterhalten werden. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Gegebenheiten soll die v. g. Bauweise auch für die Bebauung im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans entlang der

Landesstraße L 113 fortgeführt werden. Dies entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur in nördlicher Fortführung entlang der Landesstraße außerhalb des Plangebiets, welche im Geltungsbereich des vorliegenden Planverfahrens städtebaulich aufgenommen und zugunsten eines homogenen Ortsbildes fortgeführt werden soll. Gleichzeitig soll mit der geplanten Bauweise einem erhöhten Stellplatzbedarf infolge einer möglichen höheren baulichen Dichte auf den privaten Grundstücksflächen entgegengewirkt werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zugunsten einer homogenen städtebaulichen Anordnung der baulichen Anlagen entlang des öffentlichen Raumes sollen die überbaubaren Grundstücksflächen größtenteils parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Damit soll die städtebauliche Zielausrichtung gemäß den Festsetzungen des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Rücksprünge hiervon ergeben sich lediglich aus den gesetzlich einzuhaltenden Abstandsflächen hinsichtlich des festgesetzten Gewässerrandstreifens sowie aus Gründen der verkehrlichen Sicherheit im Einmündungsbereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen auf die Landesstraße L 113. Die Ausdehnung der überbaren Grundstücksflächen gegenüber den Festsetzungen des unterliegenden Bebauungsplans sichert eine zeitgemäße Nutzung und Positionierung sämtlicher baulicher Anlagen unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes. Durch die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. den Regelungen des § 6 Abs. 7 BauO NRW i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt.

3.5 Nebenanlagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel der größtmöglichen Reduktion von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen, welches sich ergänzend auch im Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen niederschlägt. Die somit freigehaltenen und nicht für die Erschließung benötigten Flächen werden so der Nutzung als Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen vorbehalten.

Um bei der Unterbringung von Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen, sowie den notwendigen Versorgungsanlagen des Gebietes in freiraumplanerischer und erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO, die als Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen hergestellt werden, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sollen, demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie unterirdische Gemeinschaftsgaragen als Garagengeschoss sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Gemeinschaftsgaragen ~~als Garagengeschoss(e)~~ sind nicht zulässig. Damit soll die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gewahrt werden. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da hierdurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Der Stauraum vor Garagenzufahrten dient der zusätzlichen Unterbringung von Fahrzeugen im Sinne eines weiteren Stellplatzes. Durch die Zulässigkeit von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen kann eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet realisiert werden. Unterirdische

Gemeinschaftsgaragen, deren obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen liegen, müssen mit Erdreich abgedeckt, intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Mit der intensiven Begrünung kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert und der optische Gesamteindruck des Gebäudes verbessert werden.

3.7 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet soll die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei begrenzt werden. Hierdurch soll eine auf die örtlichen Verhältnisse hin angepasste Begrenzung der städtebaulichen Dichte planungsrechtlich sichergestellt werden. Der nutzungsspezifische Charakter der umgebenden Bestandsbebauungen soll damit im Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden.

3.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die aus Gründen der Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind an den betreffenden Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die mögliche Bepflanzung innerhalb dieser Flächen ist nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, um ausreichende Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer untereinander im Sinne der Wahrung der verkehrlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund sind die bestehenden Bäume in diesem Bereich bis auf eine Höhe von 2,50 m aufzuasten. Die Pflanzung einzelner hochstämmiger Bäume kann zugelassen werden, sofern hierdurch keine verkehrsrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen.

3.9 Flächen für die Abfallentsorgung

Die Flächen für die Abfallentsorgung – Zweckbestimmung: Aufstellfläche für Abfallbehälter – dienen der temporären Abstellmöglichkeit von häuslichen Abfallbehältern zum Zwecke und für den Zeitraum der Entsorgung durch das zuständige Entsorgungsunternehmen. Mit der Aufstellmöglichkeit im Nahbereich der Landesstraße L 113 wird dem Entsorgungsunternehmen eine verkehrssichere Entleerungsmöglichkeit der häuslichen Abfallbehälter gewährt.

3.10 Öffentliche Grünflächen

Die bachbegleitenden Flächen des offenen Fließgewässers Hennester Bach dienen der gewässerbegleitenden Begrünung. Um den Fortbestand der vorhandenen Begrünung planungsrechtlich dauerhaft zu sichern, sollen die betroffenen Böschungsflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Böschungsfläche Hennester Bach festgesetzt werden.

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

3.11.1 Rodung vorhandener Gehölzbestände

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. 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.

3.11.2 Gewässerrandstreifen

Die Festsetzungen hinsichtlich des Gewässerrandstreifens dienen der Sicherung des schadlosen Abflussgeschehens im Falle von Hochwasserereignissen auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Aus diesem Grund sind innerhalb der festgesetzten Flächen des Gewässerrandstreifens das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht erlaubt. Zudem sind aus den v. g. Gründen dauerhafte Ablagerungen von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig. Um möglichen Beeinträchtigungen der Gewässerqualität vorzubeugen, ist innerhalb des Gewässerrandstreifens der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen wird u. a. den Regelungen des § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) Rechnung getragen.

3.12 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit der vorhandenen Hauptabwasserleitung innerhalb der privaten Grundstücksflächen von Seiten der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge von Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durch den zuständigen Versorgungsträger.

4 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Ziel der bauordnungsrechtlichen Vorgaben ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen einzuwirken. Die Vorgaben tragen dazu bei, das vorhandene Ortsbild im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu erhalten und städtebaulich möglichst homogen fortzuführen.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dachform und Dachneigung

Das vorhandene Ortsbild hinsichtlich der örtlichen Gestaltung der Dachform soll auf Grundlage der Festsetzungen des unterliegenden Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", rechtskräftig seit dem 01.01.1980, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans städtebaulich weiterhin homogen fortgeführt werden. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigungen und Dachform erfolgten daher in Anlehnung an den Bestand im Plangebiet, welcher sich aus der Festsetzungssystematik des unterliegenden Bebauungsplans (siehe Ausführungen unter Punkt 1.4.4) heraus ableitet. Aus diesem Grund wurde für den westlichen Teil des Plangebiets für eingeschossige Hauptgebäude die zulässige Dachneigung mit einem Wert von 15 Grad bis einschließlich 48 Grad und für den östlichen Teilbereich entlang der Landesstraße L 113 für zweigeschossige Hauptgebäude die zulässige Dachneigung mit einem Wert von 15 Grad bis einschließlich 30 Grad festgesetzt. Um eine homogene Dachlandschaft entlang der Ortsdurchfahrt zu erreichen, sind in diesem Bereich in Verbindung mit der

festgesetzten Geschossigkeit ausschließlich Satteldächer zulässig. Zugunsten einer homogenen Dachlandschaft sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen im gesamten Plangebiet in einheitlicher Dachform auszuführen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind in Anlehnung an den Bestand geneigte Dächer (GD) zulässig. Dadurch soll ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild der Hauptgebäude gemeinsam mit den zugehörigen untergeordneten baulichen Anlagen erreicht werden. Zusätzlich sind für diese baulichen Anlagen auch Flachdächer zulässig. Hierdurch soll dem jeweiligen Planer mehr Gestaltungsspielraum gewährt werden, ohne dass dadurch das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich beeinträchtigt wird.

4.1.2 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur rote, rotbraune, braune, graue oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Damit der Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen dennoch möglich ist, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen. Um ein homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu erreichen, sind die Dachdeckungen dieser Gebäude einheitlich auszuführen.

Bei der Dachdeckung von Hauptgebäuden ist eine extensive oder intensive Dachbegrünung zulässig. Zudem sind Dachbegrünungen zwingend bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Flachdach herzustellen, sofern die Dächer dieser untergeordneten baulichen Anlagen nicht als Terrassen genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen, um die hierfür erforderlichen Aufbauschichten (z. B. Substrat, Filterschicht, Dränage, Speichermatte und Schutzfolie) unterbringen zu können. Mit der Anlage begrünter Dächer kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen der Rückhaltung und dem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

Neben dem verbesserten optischen Gesamteindruck wirken sich Begrünungen von Dächern ebenso positiv auf das Mikroklima aus wie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial (verbesserte Wärmedämmung) eines Gebäudes. Große Teile der Niederschlagsmengen werden in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder abgegeben, wodurch letztlich die Kanalisation/Kläranlage entlastet wird. Zudem bieten Gründächer einen Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Temperaturextrema inner- und außerhalb des Gebäudes werden abgemildert.

Um einer möglichen Beeinträchtigung des Bodens sowie des Grundwasserkörpers entgegenzuwirken, werden unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.

4.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Damit wird dem vorhandenen Charakter der Dachlandschaft innerhalb des Ortsteils Merzbach Rechnung getragen. Die Dachaufbauten werden jedoch planungsrechtlich in Ihrer Dimensionierung und Anordnung auf der Dachfläche eingeschränkt. Damit soll eine deutliche Unterordnung von Dachaufbauten gegenüber der Dachform des zugehörigen Hauptgebäudes zugunsten der städtebaulichen Erkennbarkeit der jeweiligen Dachform erreicht werden. Um den vorhandenen eher

homogenen Charakter der Dachlandschaft in seiner vorhandenen Ausgestaltung nicht durch hinzutretende Gestaltungselemente in der Dachebene zu beeinträchtigen, werden Dacheinschnitte von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Um den vorhandenen Charakter der Dachlandschaft, sowie die Erkennbarkeit der jeweiligen Dachform auch vor dem Hintergrund der Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der Dachfläche von geneigten Dächern und Satteldächern zu wahren, ist die Anordnung dieser Anlagen entgegen der festgesetzten Dachneigung nicht zulässig.

4.1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Damit der Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit gemäß Artikel 5 des Grundgesetzes (GG) Rechnung getragen wird, sind Satelliten-Empfangsanlagen im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Die Anordnung der Satelliten-Empfangsanlagen ist jedoch nur auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Zudem sind die Satelliten-Empfangsanlagen in Ihrer Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe ihres Aufstellungsortes anzupassen. Damit wird neben einer möglichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Satelliten-Empfangsanlagen in der Gebäudeansicht zudem ein optisches Zurücktreten der Satelliten-Empfangsanlagen innerhalb der Dachflächen bewirkt und so möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild in Bezug auf die Dachlandschaft entgegengesteuert. Außenantennen sind generell unzulässig, um das Ortsbild durch Außenantennen nicht zu beeinträchtigen.

4.1.5 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und -oberflächen wird ausgeschlossen, da die Fassadengestaltung baulicher Anlagen vor dem Hintergrund des durch Wohngebäude geprägten städtebaulichen Umfeldes möglichst zurückhaltend erfolgen soll. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel eines städtebaulich möglichst homogenen Ortsbildes. Mit dem Ausschluss soll neben der städtebaulichen Zielsetzung auch Konflikten durch mögliche tagsüber entstehende optische Stör- und Blendwirkungen, sowie durch mögliche Lichtimmissionen während der Dämmerungs- und Nachtphasen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vorgebeugt werden. Zusätzlich soll mit der Festsetzung auch einer ungewünschten Fernwirkung durch grelle oder fluoreszierende Fassaden und Oberflächen entgegengewirkt werden.

4.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbefestigten und nicht durch bauliche Anlagen überstellten Flächen der privaten Grundstücke werden durch Hausgärten geprägt. Dieses gleichmäßig durchgrünte und gestaltete Erscheinungsbild der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll erhalten und auch in Hinblick auf mögliche bauliche Entwicklungen und Anpassungen langfristig fortgeführt werden. Aus diesem Grund sind sämtliche unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

4.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sollen ausschließlich dem Hinweis auf ansässige gebietsverträgliche Nutzungen am Ort der jeweiligen Leistung dienen. Die Aufstellung und Anbringung von selbständigen Werbeanlagen ist daher unzulässig. Um eine ungewünschte Fernwirkung, sowie eine städtebauliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu vermeiden, werden freistehende Werbeanlagen, sowie Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung ausgeschlossen.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sollen sich zudem in Ihrer Ausgestaltung dem jeweiligen Gebäude, an dem Sie angebracht werden deutlich unterordnen, um gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO einem vorwiegend dem Wohnen dienenden bzw. gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störenden Gebietscharakter Rechnung zu tragen, städtebaulich nicht allzu dominant in Erscheinung zu treten und in Folge dessen das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen, sowie Haus- und Büroschilder in ihrer Ausgestaltung, Anzahl, Größe, Höhe und Anordnung an Fassaden beschränkt. Die Ausgestaltung von Werbeanlagen mit Lichtprojektionstechnik, Laufschrift, mit wechselndem oder sich bewegenden Licht oder mit sich bewegen-den Konstruktionen ist nicht zulässig, um die Sicherheit im öffentlichen Raum sowie die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen dadurch nicht zu beeinträchtigen.

4.4 Einfriedungen

Die Begrenzung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist für das Erscheinungsbild des Straßenraumes von besonderer Bedeutung. Um keine zu starke Trennwirkung zu erzeugen und einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, wurden die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 0,90 m Höhe begrenzt. Durch die geringe Höhe der Einfriedungen wird zudem sichergestellt, dass Grundstücksein- und Ausfahrten von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbar sind. Hierdurch soll ein zusätzlicher Beitrag zur verkehrlichen Sicherheit im öffentlichen Raum für alle Verkehrsteilnehmer geleistet werden. Zum Schutz der Privatsphäre innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurde zwischen den privaten Grundstücksflächen eine dementsprechende Höhe der Einfriedung auf maximal 1,8 m als zulässig festgesetzt.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der untergeordneten Flächeninanspruchnahme zur Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf Flächen, die bisher bereits zur verkehrlichen Erreichbarkeit einzelner Grundstücke genutzt werden und nun als Stichstraße ausgebaut werden sollen, sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Konflikte innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen, sowie negative Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg im westlichen Teil der geplanten Verkehrsflächen soll u.a. der derzeitigen Nutzung dieser in Rede stehenden Flächen als Schulweg Rechnung getragen werden. Hierdurch soll das innerörtliche Wegenetz weiter verdichtet und, ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Wiesengrund“ südlich außerhalb des Plangebiets bis zum vorhandenen Gehweg im Norden des Plangebiets entlang der Landesstraße L 113, adäquat ausgebaut werden.

5.2 Umweltauswirkungen

Es sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nach-verdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit eine weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungs-planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Bei der Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um Flächen, deren Art der baulichen Nutzung bereits im zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich festgesetzt wurde. Die geplante Art der baulichen Nutzung soll weiterhin aufrechterhalten werden. Insofern sind keine Konflikte mit den umgebenden, in gleichartiger Form festgesetzten, Bestandsnutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander wird damit eingehalten.

Wie bereits ausgeführt, sieht die Planung den verkehrsgerechten Ausbau von derzeit bereits zur verkehrlichen Erreichbarkeit von Privatgrundstücken genutzten Flächen vor. Die überplanten Flächen werden aufgrund der örtlichen Verhältnisse darüber hinaus zudem als Durchwegung für Fußgänger und Kfz genutzt. Auf Grundlage der Planung sollen diese Flächen zukünftig jedoch als Stichstraße ausgebaut werden und der Erschließung lediglich einzelner Grundstücke dienen. Dies führt zu einer Reduktion des vorhandenen Verkehrsgeschehens und somit zu einer Reduktion von möglichen Lärmbeeinträchtigungen gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine darüber hinausgehende Erschließungsfunktion wird den entstehenden Verkehrsflächen nicht zugeordnet. Lärmbeeinträchtigungen auf die umgebenden Wohnnutzungen durch den geplanten Ausbau der südlichen Teilflächen in Form eines Fuß- und Radweges sind nicht zu erwarten.

5.2.2 Boden

Der überwiegende Anteil der unbefestigten und nicht durch Gebäude überbauten Flächen der privaten Grundstücke im Plangebiet werden als Haugärten genutzt. Damit weisen diese Flächen bereits im Bestand einen niedrigen Grad an Versiegelung gem. den Festsetzungen des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Durch die Festsetzungen im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich Ihrer Überschreitungsmöglichkeit gem. den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird der bisher zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken weiterhin gewahrt. Zusätzliche Beeinträchtigungen in Bezug auf den Boden sind daher nicht zu erwarten. Eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens innerhalb der zum Straßen- und Wegeausbau vorgesehenen Flächen wird in Folge der Planung ebenfalls nicht bewirkt, da diese Flächen bereits nahezu vollständig versiegelt sind. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist für sämtliche Böden im Plangebiet von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht betroffen. Altlastverdachtsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Alternativen zur Standortwahl ergaben sich nicht, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren lediglich um eine Änderung eines bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und keine zusätzlichen Bauflächen implementiert werden sollen.

5.2.3 Wasser

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

Der zulässige Anteil des grundstücksbezogenen maximal zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll unverändert fortgeführt werden. Insofern werden durch die Planung diesbezüglich keine weiteren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser bewirkt.

Zu einer möglichen Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss kann jedoch die empfohlene Dachbegrünung beitragen. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein. Zudem kann die empfohlene Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser z.B. in Zisternen oder anderen Regenwassersammelbehältern zur Gartenbewässerung zu einer weiteren deutlichen Verringerung der Spitzenbelastung der Kanalisation und der Gewässer beitragen. Durch die vorgenannten empfohlenen Maßnahmen können positive Wirkungen auf das gesamte Abflussgeschehen erreicht werden.

Mit den Vorgaben im Rahmen der Festsetzungen zum Gewässerrandstreifen innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Nahbereich des Hennester Baches im Südosten des Plangebiets soll den gesetzlichen Regelungen des des § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) Rechnung getragen werden.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Da es sich bei dem Planverfahren lediglich um eine Änderung des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans handelt, mit der keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden, ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Um Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) zu vermeiden, werden jedoch Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung von Rodungen im Zuge von Baufeldräumungen formuliert. Damit können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermieden werden. Die Vorgabe einer Umweltbaubegleitung im Vorfeld einer möglichen Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen sichert auch für diesen Zeitraum die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Vorkommen gefährdeter Pflanzen sind nicht bekannt. Die bauliche Nachverdichtung kann somit aus artenschutzrechtlicher Sicht weiterhin als zulässig erachtet werden.

5.2.5 Klimaschutz

Von Bebauung freigehaltene Flächen sowie Grünflächen leisten grundsätzlich einen Beitrag zur Verbesserung klimatischer Verhältnisse. Mit der Realisierung der hinzutretenden Straßenverkehrsflächen, sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg werden ausschließlich zuvor bereits versiegelte und teilversiegelte Freiflächen beansprucht. Eingriffe in das Schutzgut Klima könnten lediglich in Folge des geringfügig erhöhten Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit im östlichen Teilbereich des Plangebiets entstehen. Diese sind jedoch als verträglich anzusehen, da aufgrund der untergeordneten Größe dieses Teilbereichs kein erkennbarer

wesentlicher Nachteil für das Meso- oder Makroklima für den Ortsteil Merzbach entsteht. Beeinträchtigungen könnten sich lediglich temporär durch Staubemissionen während der Bauphasen ergeben. Diese sind jedoch nicht als dauerhafte Beeinträchtigung der vorhandenen klimatischen Situation zu werten.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch die Energiesparverordnung (EnEV) 2014 rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Aufgrund der EnEV sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird von der Festsetzung eines Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energie oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen.

Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" Rechnung getragen.

5.2.6 Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich temporär, ausgelöst durch möglicherweise hohe Baumaschinen, wie etwa Baukräne u. ä. zu erwarten. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinsichtlich der Lage am Ortsrand ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

5.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation

Grundsätzlich gelten im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz sind nach dem Ergebnis der Planung nicht erforderlich.

5.4 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Rheinbach entstehen lediglich Kosten durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage".

5.5 Städtebauliche Kenndaten

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" 5. Änderung, ergeben sich folgende städtebauliche Kenndaten:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.396 m²	85,43 %
Straßenverkehrsflächen	359 m²	6,97 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	66 m²	1,28 %
Flächen für die Abfallbeseitigung	5 m²	0,10 %
Öffentliche Grünflächen	278 m²	5,40 %
Gewässerflächen	40 m²	0,78 %
Stützmauer	2 m²	0,04 %
Plangebiet gesamt:	5.146 m²	100,00 %

Rheinbach, den …….. ……..

Stefan Raetz
Bürgermeister