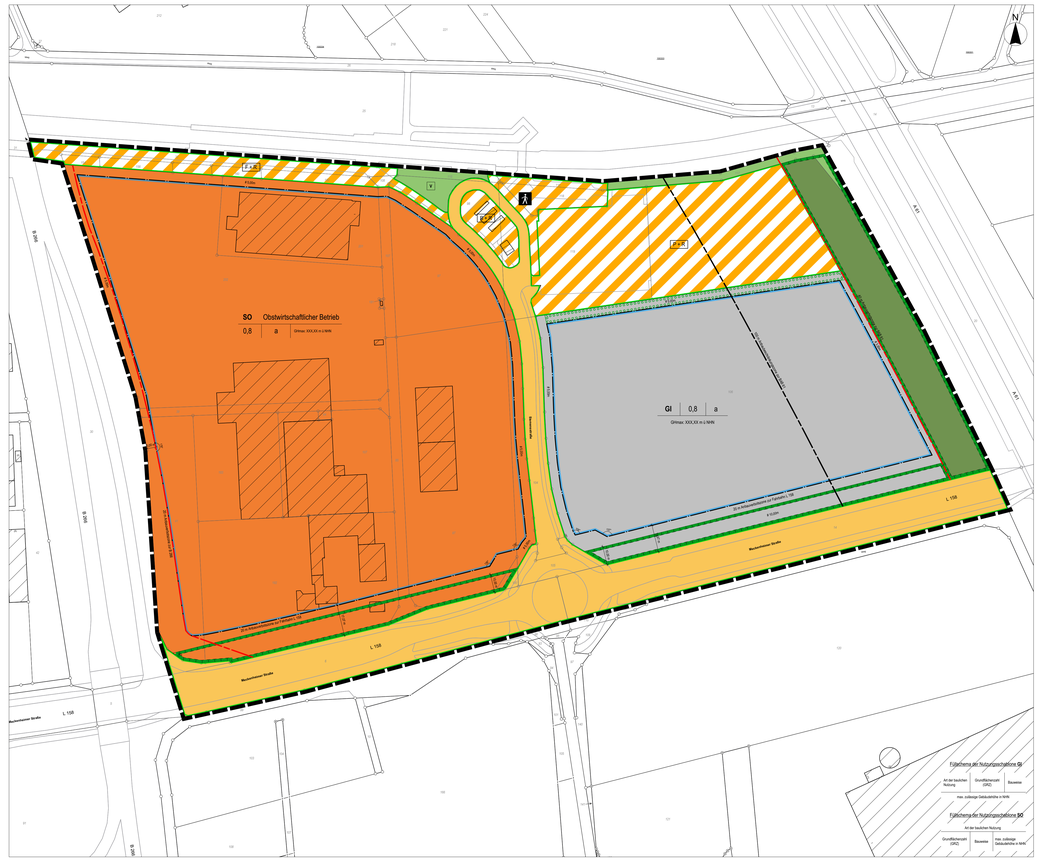

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 22.05.2020) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Siegburg, den ___.___._____

(SIEGEL) .....

Planzeichnung

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

Siegburg, den ___.___._____

(SIEGEL) .....

Planverfasser

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

Rheinbach, ___.___.____

Der Bürgermeister
im Auftrag _____ (SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ___.___.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den ___.___.____

(SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom _____ durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom _____ bis ___.___.____ durchgeführt worden. Ort und Dauer der Unterrichtung sind am ___.___.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom ___.___.____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung bis einschließlich ___.___.____ aufgefordert worden.

Rheinbach, den ___.___.____

(SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

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

Rheinbach, den ___.___.____

(SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit dem Umweltbericht, die Fachgutachten und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschl. ___.___.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am ___.___.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom ___.___.____ benachrichtigt und im Rahmen der Beteiligung zur Äußerung bis zum ___.___.____ aufgefordert worden.

Rheinbach, den ___.___.____

(SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

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

Rheinbach, den ___.___.____

(SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den ___.___.____

(SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

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

Rheinbach, den ___.___.____

Der Bürgermeister
im Auftrag _____ (SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

In-Kraft-Treten

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

Rheinbach, den ___.___.____

(SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (GV. NRW S. 587), 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 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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 2183) und das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV.NRW S. 376) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV.NRW S. 376), jeweils in der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 "Im Gülden Morgen", 2. Änderung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 1 „Hochbacheweg", gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet (GI)

1.1.1 Einschränkung der allgemein zulässigen Betriebe:

Im Industriegebiet GI sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Betriebe nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Gastronomiebetriebe ohne betriebliche Zugehörigkeit
- Garten- und Landschaftsbaubetriebe (GaLaBau)
- Betriebe, deren Geschäftszweck ausschließlich das Lagern von Gegenständen ist, soweit die Lagerung außerhalb von geschlossenen Räumen erfolgt (Lagerplätze)
- Verbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben (Wirtschaftswerbeanlagen)
- Anlagen zur Behandlung von Altautos (Schrottplätze)
- Anlagen zur Tierzucht
- Bordelle und bordellartige Nutzungen
- Tankstellen, mit Ausnahme von Elektrotankstellen und Betriebstankstellen
- Betriebe für den Handel mit Kraftfahrzeugen, der Instandhaltung und der Reparatur von Kraftfahrzeugen

1.1.2 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)

Im Industriegebiet GI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Industriegebiet GI sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke einschließlich gewerblicher Sportanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Betriebssportstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.4 Gliederung des Emissionsgrades der Betriebsarten und Anlagen

Im Industriegebiet (GI) sind gem. § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis III (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 [MBl. NRW 2007 S. 659]) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Hinweis: Die Abstandsliste wird der Begründung im weiteren Verfahrensverlauf als Anlage beigefügt.

Ausnahmsweise können Anlagegraten der zuvor genannten Abstandsklassen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch dauerhafte Maßnahmen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen dauerhaft vermieden werden (Abyzik-Nachweis).

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Obstwirtschaftlicher Betrieb"

Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Obstwirtschaftlicher Betrieb" dient der Errichtung eines obstwirtschaftlichen Betriebes zur Be- und Verarbeitung sowie zur Sammlung von überwiegend in der Region erzeugter Früchte einschließlich der dazugehörigen betrieblichen Anlagen, wie Lagerhallen und Lagerplätze, land- und obstwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie Wohnnutzungen zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften/ Erntearbeitern einschließlich der für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen.

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

- Land- und obstwirtschaftliche Betriebsgebäude,
- Räume und Anlagen für die betriebsbezogene Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung,
- betriebsbezogen erforderliche Lagerhallen und Lagerplätze,
- maximal zwei der betrieblichen Nutzung zugeordnete und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- gegenüber den land- und obstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Wohngebäude zur betriebsbezogenen Unterbringung von Saisonarbeitskräften/ Erntearbeitern.
  Hinweis: der genaue Umfang der geplanten Wohnnutzung wird Laufe des weiteren Verfahrens auf Grundlage des zu erstellenden Fachgutachtens abschließend definiert
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur betriebsbezogenen Nutzung stehen und dieser dienen,
- im betrieblichen Zusammenhang errichtete und betriebene Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für Sortimente aus eigener Herstellung mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²,
- Anlagen und Einrichtungen zur solaren Energiegewinnung auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden. Freiflächenanlagen für die Erhöhung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Industriegebiet (GI) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) gilt:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Industriegebiet (GI) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) gilt:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes und wird in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) angegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:
- 0,50m bei Anlagen der solaren Energiegewinnung
- 0,30m bei extensiven Gründächern
- 1,00m bei intensiven Gründächern
- 3,00 m bei nutzungs- und technikbedingten Anlagen (Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger und Kühlturme sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, Belichtung, unbemannten Dachaufbauten u. ä.), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, sofern deren Errichtung auf den verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen ansonsten technisch nicht realisierbar ist. Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Dies gilt nicht für Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden. Die jeweiligen Aufbauten sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.
- 3,00m für Aufzugsmaschinenhäuser
- 4,00m bei Aufzügen, die der Erschließung von Solar- und Gründächern dienen

3. Bauweise

siehe Planeinschrieb:
Es gilt die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung für Einzelbauten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

siehe Planeinschrieb:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 (6) Nr. 1 - 3 BauO NRW i.V.m. § 23 (3) BauNVO allgemein zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Industriegebiet (GI) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) gilt:
Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der Anbauverbotszonen, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb von Pflanzgebotsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zulässig. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat oder Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Anbauverbotszonen, der Pflanzgebotsflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausnahme zulässig.

Mit Nebenanlagen ist generell ein Abstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: P + R

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „P+R" sind die Anlage von öffentlichen überdachten und nicht überdachten Stellplätzen mit deren Zufahrten, die Anlage überdachter und nicht überdachter Fahrradabstellplätze und die Anlage notwendiger fußläufiger Wegeführungen in der jeweils technisch erforderlichen Dimensionierung zulässig.

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „Fußgängerbereich" sind die Anlage von notwendigen fußläufigen Wegeführungen und Rampenanlagen für den Fuß- und Radverkehr sowie die Anlage von Haltestellen für den ÖPNV in der jeweils technisch erforderlichen Dimensionierung zulässig.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: F + R

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „F+R" ist die Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegeflächen zulässig.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: B + R

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „B+R" sind die Anlage überdachter und nicht überdachter Fahrradabstellplätze, die Anlage notwendiger fußläufiger Wegeführungen für den Fuß- und Radverkehr sowie die Anlage von Haltestellen für den ÖPNV in der jeweils technisch erforderlichen Dimensionierung zulässig.

6.5 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten zu den bzw. von den jeweiligen privaten Grundstücksflächen innerhalb des Industriegebiets (GI) und des Sonstigen Sondergebiets (SO) sind ausschließlich nur von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen „Siemensstraße" zulässig. Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden klassifizierten Straßen (Landesstraße L 158, Bundesstraße B 266 und Bundesautobahn BAB 61 sind generell unzulässig.

7. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der nördlichen Eingrünung des Plangebiets im Übergang zur bestehenden Eingrünung entlang der Bahntrasse der Linie S 23 der Deutsche Bahn AG außerhalb des Plangebiets.

8.2 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün dienen der Eingrünung der öffentlichen Verkehrsflächen im Übergang zur bestehenden Eingrünung entlang der Bahntrasse der Linie S 23 der Deutsche Bahn AG außerhalb des Plangebiets und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: F + R im Nordwesten innerhalb des Plangebiets.

8.3 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen innerhalb der Anbauverbotszone zur angrenzenden Trasse der Bundesautobahn BAB 61 außerhalb des Plangebietes dienen der östlichen Eingrünung des Plangebiets.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des 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.1BNatSchG 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.1Nr.1,2 und3 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 §39Abs.5BNatSchG, sowie des Art.5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzung mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

Hinweis: Die weiteren Festsetzungen erfolgen nach Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie nach Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des weiteren Verfahrens

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

a) Schalldämmung der Außenfassaden
Die Außenbauteile von Wohngebäuden zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften/ Erntearbeitern und den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Sonstigen Sondergebiet (SO), den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Industriegebiet (GI) sowie von Büroräumen im Industriegebiet (GI) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind im Rahmen des baulichtlich geschützten Schallschutznachweises nach DIN 4109 schalltechnisch zu dimensionieren. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche können zur Orientierung verwendet werden. Zusätzlich sind die vom Plangebiet ausgehenden zukünftigen Verkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109 - 1 : 2016 Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches *
		R'w,ges des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	Über 80	**	50

*
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innerraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
**
Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

b) Mechanische Belüftung
Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume in Wohnungen für Saisonarbeitskräfte/ Erntearbeiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal fensterunabhängige (mechanische) Lüftungen vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind bei der schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Hinweis: Die genauen Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden nach Erstellung und Auswertung des Fachgutachtens im weiteren Verfahrensverlauf getroffen

11. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweis: Die Festsetzungen erfolgen nach Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Zuge des weiteren Planverfahrens

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachdeckung

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

2. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet ist das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art, außer für Eigenwerbung am eigenen Gebäude und den Zufahrtsbereichen, unzulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht, mit elektronischen Laufbändern, sowie in Form von Videowänden oder blinkende und pulsierende Werbeanlagen o. ä. sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sowie Pylone und Plakatwände sind ausgeschlossen. In den Zufahrtsbereichen dürfen Stelen von max. 1,00 m Breite und bis zu einer Höhe von max. 3,00 m Höhe errichtet werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von maximal 10 % der jeweiligen Wandfläche je Gebäudeseite des Hauptgebäudes zulässig. Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe, bezogen auf das jeweils zulässige Einzelbauvorhaben, nicht überschreiten. Werbeanlagen an Nebengebäuden sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszonen von 40 m zur BAB 61 bzw. 20 m zur B 266 und zur L 158 sind unzulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Anbauverbotszonen ist der äußere Fahrbahnrand der jeweils betroffenen Fernstraße.

Die Zustimmung / Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers gem. § 9 FStrG und § 28 StrWG NRW i. v. m. § 25 StrWG NRW ist bei der Anordnung von Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszonen von 40 m zur Landes- und Bundesstraße bzw. 100 m zur Bundesautobahn einzuholen.

3. Fassadengestaltung

Im gesamten Plangebiet sind geschlossene Fassaden mit grellen und reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen, die der Belichtung dienen.

Die Fassadenbeleuchtung an Gebäudeseiten entlang der BAB 61, B 266 und L 158 innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 m zur Landes- und Bundesstraße und 100 m zur Bundesautobahn ist so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die Fassadengestaltung innerhalb dieser v. g. Flächen ist so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der BAB 61, B 266 und L 158 nicht gefährdet wird. Bezugspunkt zur Bestimmung der Anbaubeschränkungszonen ist der äußere Fahrbahnrand der jeweils betroffenen Fernstraße. Die Vorgaben der § 9 FStrG und § 28 StrWG NRW i. v. m. § 25 StrWG NRW sind einzuhalten.

4. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Mit Ausnahme von temporären Bauten (z.B. Baucontainer) sind Gebäude, die in modularer Bauweise errichtet werden (z.B. in Containerbauweise), ausschließlich nur im Zusammenhang mit einer allseitig den jeweiligen Außenwänden dieser Gebäude vorgehängten Fassade zulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen sind ausschließlich in sichtdurchlässiger Ausführung zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen in Form von Zäunen beträgt 2,50 m.

Einfriedungen in Form von Mauern, Wänden oder wandartigen Zaunanlagen (z.B. aus Holz oder Betonelementen) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Alle Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen um mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringen. Werbeanlagen an den Einfriedungen sind nicht zulässig.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszonen von 40 m zur Landes- und Bundesstraße sind Einfriedungen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen ab einer Höhe von 0,80 m bis einschließlich 2,00 m in Form von Mauern, Wänden oder wandartigen Zaunanlagen sowie bis einschließlich 2,50 m in Form von Zäunen in sichtdurchlässiger Ausführung innerhalb dieser Flächen sind nur zulässig, sofern durch den zuständigen Straßenbaulastträger hierfür eine Genehmigung ausgesprochen wird. Bezugspunkt zur Bestimmung der Anbaubeschränkungszonen ist der äußere Fahrbahnrand der jeweils betroffenen Fernstraße.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmal

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 Gesetzes 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 f ür Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Entdeckten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Kampfmittel

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) im Jahr 1999 liegt ein konkreter Verdacht auf Bombenblindgänger / Kampfmittel vor. Aus diesem Grund wird empfohlen, vor Realisierung der Planung das Plangebiet absuchen / absondern zu lassen. Die Beauftragung zur Kampfmittelluntersuchung erfolgt durch das Formular „Antrag zur Kampfmittelluntersuchung", welches auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter:
http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp erhältlich ist. Sofern nach 1945 Aufschüttungen erfolgten, sind diese bis auf das Gelände(niveau) vor 1945 abzusuchen. Zur Feststellung des abzusuchenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin erforderlich. Dazu ist ebenfalls das o.g. Formular „Antrag zur Kampfmittelluntersuchung" zu verwenden.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der o. g. Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Zudem wird auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22-5-SU 233 / 99 zu verwenden.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (felsartiger Gesteinsuntergrund) nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

4. Kriminalprävention

Zum Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren 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 Ruhrnummer 0228/157621 oder 0228/157676 oder per E-Mail unter: kkkpo.bonn@polizei.nrw.de möglich.

5. Einsatz unterirdischer Wärmegewinnung

Es wird empfohlen beim Einsatz unterirdischer Wärmegewinnung innerhalb eines Abstandes von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der BAB 61, B 266 und L 158 die Zustimmung der Straßenbaulastträger einzuholen. Auf §§Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird verwiesen.

6. Wasserschutzgebiet der geplanten Wassergewinnungsanlage Heimerzheim

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B der geplanten Wassergewinnungsanlage Heimerzheim. Nach Bekanntmachung der Verordnung zur Wassergewinnungsanlage Heimerzheim müssen die Schutzbestimmungen für die Zone III B beachtet werden.
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 einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 l zulässig. Zudem müssen Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe alle Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen. Für das Plangebiet gilt darüber hinaus die Maßgabe, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen der geplanten Wasserschutzzone nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz, Abt. Grundwasser- und Bodenschutz des Rhein - Sieg - Kreises nur unter verseigelten Flächen zulässig ist.

7. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Braunkohletagebaus. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserstanden an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu