



Stadt Rheinbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“

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

innerörtliche Nachverdichtung zu wohn- und mischgebietsorientierten Nutzungen

ENTWURFSBESCHLUSS

Stand: 08. September 2020

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), 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) jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

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 nicht-störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

Die nach § 4 (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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. Geschäfts- 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.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

1.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Einrichtung

Zulässig sind:

sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen sowie die für den sportlichen Zweck erforderlichen Stellplätze mit deren Zufahrten.

1.3.2 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Einrichtung

Zulässig sind:

sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen sowie die für den sozialen Zweck erforderlichen Stellplätze mit deren Zufahrten.

1.3.2 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schulen

Zulässig sind:

schulischen Zwecken dienende Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen sowie die für die schulischen Zwecke erforderlichen Stellplätze mit deren Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

0,35: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,35

0,4: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,4

0,5: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,5

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 und 0,4 dürfen durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen sowie von offenen und 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 0,5 darf durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen sowie von offenen und überdachten Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35, 0,4 und 0,5 dürfen 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 Mischgebiet (MI) gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen sowie von offenen und 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 maximale Gebäude- und Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Die Gebäudehöhe (GH) bei geneigten Dächern ist die höchstgelegene Dachhautoberkante (höchster Punkt des Gebäudes). Die Traufhöhe (TH) ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe (TH) gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bezogen auf die niedrigste gelegene Dachhautoberkante. Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Bei Flachdächern (FD) bestimmt sich die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch die Attikahöhe (AH). Die maximal zulässige First- und Attikahöhe gilt, mit Ausnahme in den mit * gekennzeichneten Baufeldern, für die gesamte Gebäudelänge. Die jeweiligen maximal zulässigen First- und Attikahöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Innerhalb der mit * gekennzeichneten Baufelder sind die Grundflächen und Bruttorauminhalte der zwei obersten Geschosse jeweils nur in einem Umfang von mindestens 60% bis maximal 70% der Gesamtgrundfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig. Die Grundflächen und Bruttorauminhalte der zwei obersten Geschosse müssen dabei untereinander deckungsgleich sein. Der Rücksprung der zwei obersten Geschosse zu darunter gelegenen Geschossen ist vollständig jeweils nur auf einer der mit dem Ordnungsbuchstaben **a** festgesetzten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

Die jeweilige First- und Attikahöhe des Gebäudes darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, 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 jeweilige Attikahöhe (AH) des Gebäudes 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), Walmdächern (WD) und Geneigten Dächern (GD) nicht zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeinschrieb:

- II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2
- III: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 3
- IV: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 4

3. Bauweise

Siehe Planeinschrieb:

-  **E**: Zulässig sind Einzelhäuser
- g**: Es gilt die geschlossene Bauweise.
- o**: Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
- a**: Es gilt die abweichende Bauweise. Die grenzständige Errichtung einer Gebäudeseite pro Gebäude ist zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Planeinschrieb:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten durch Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 3,00 m mit Terrassen entsprechend den Regelungen des § 6 (6) BauO NRW i.V.m. § 23 (3) BauNVO zulässig, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird. Die sonstigen Regelungen des § 6 (6) BauO NRW bleiben, sofern Sie nicht von der Regelung in Satz 1 dieses Abschnittes erfasst werden, hiervon unberührt und sind i.V.m. § 23 (3) BauNVO allgemein zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der privaten 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 innerhalb der privaten Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

Vor oberirdischen Garagenzufahrten muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden, oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie sonstigen Platzflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat oder Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis maximal 30 m³ Bruttorauminhalt ausnahmsweise zulässig. Auf überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze ist diese Größenbeschränkung nicht anzuwenden. Die festgesetzten GRZ-Höchstwerte sind einzuhalten.

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, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität, generell ein Abstand von 1,00 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Siehe Planeinschrieb:

Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) pro Gebäude beträgt: 2

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Teilflächen der Straßen Vor dem Voigtstor und Koblenzer Straße sowie der nördliche Bereich der Pallottistraße und der innerhalb des Plangebiets gelegene Abschnitt der Schützenstraße dienen der unmittelbaren öffentlich-rechtlichen verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Plangebiets mit Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr.

8.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich (V)

Die als Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen dienen der quartiersinternen öffentlich-rechtlichen verkehrlichen und fußläufigen Erschließung der privaten Grundstücksflächen sowie der Gemeinbedarfsflächen.

8.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fahrradstraße (FS)

Die als Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fahrradstraße festgesetzten Flächen dienen der Führung einer quartiersinternen Fahrradstraße, welche für den Straßenverkehr zur öffentlich-rechtlichen verkehrlichen und fußläufigen Erschließung der privaten Grundstücksflächen freigegeben ist.

8.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg (F + R)

Die als Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzten Flächen dienen der quartiersinternen Führung von Fuß- und Radwegen mit unmittelbarer Anbindung an die bestehenden Fuß- und Radwege im bestehenden stadträumlichen direkt angrenzenden Umfeld.

8.5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

Die als Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzten Flächen dienen der Herstellung eines öffentlichen Quartiersplatzes im südlichen Vorbereich der Pallottikirche.

8.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der räumlich festgesetzten Bereiche sind, bezogen auf die privaten Grundstücksflächen, Grundstückszu- und ausfahrten von bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fahrradstraße nicht zulässig.

9. Versorgungsflächen

9.1 Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

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

9.2 Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung: Abfall

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung: Abfall, ist die Errichtung von ausschließlich unterirdisch angelegten Müllsammelbehältern (sog. Unterflursystemen), deren obere Abschlussfläche, mit Ausnahme des jeweiligen Einwurfschachtes, die Oberkante des Geländes im Zugangsbereich dieser Flächen nicht überschreitet, 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. öffentliche und private Grünflächen

11.1. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier: öffentlicher Spielplatz

Die als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Spielplatz festgesetzten Flächen dienen der Unterbringung von für die Öffentlichkeit zugänglichen und nutzbaren Spielplatzflächen.

11.2. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier: Verkehrsgrün

Die als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün festgesetzten Flächen dienen der begleitenden Begrünung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen: Fahrradstraße sowie Fuß- und Radweg.

11.3. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier: Parkanlage

Die als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage festgesetzten Flächen im Süden des Plangebiets dienen der begleitenden Begrünung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg entlang der Oberkante der Böschungflächen des Gräbbaches.

11.4 Private Grünflächen

Die als Private Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebiets im Übergang zum südlichen angrenzenden eingegrüneten Böschungsbereich des Gräbbaches. Innerhalb dieser Flächen soll unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes der Marienkapelle sowie der vorhandenen Topographie die Anlage von Grünflächen einschließlich der Anpflanzung sowie dem Erhalt einzelner Baumstandorte erfolgen.

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

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend Rechnung zu tragen, werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme V1a (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetation

Die Maßnahmen zur Beseitigung der Gehölze und zur Inanspruchnahme der Krautschicht müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Inanspruchnahme der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt. Die beschriebene Maßnahme dient vor allem dazu, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien sowie Nestern) zu umgehen.

Vermeidungsmaßnahme V1b (baubedingt): Ökologische Baubegleitung

Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

Verminderungsmaßnahme V2 (baubedingt): Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird. Insbesondere sind die Gehölze im südöstlichen Randbereich nördlich der Wasserfläche des Gräbbachs (innerhalb des Geltungsbereichs) vor einer Inanspruchnahme oder sonstigen Schädigung zu schützen, da sie das größte Lebensraumpotenzial für gehölzbrütende Vogelarten bieten und zudem Lebensraumfunktionen für Fledermäuse übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahme V3 (baubedingt): Durchführung von Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten oder ökologische Baubegleitung

Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen, um zu vermeiden, dass Eier oder Jungvögel von an Gebäuden brütenden Vögeln durch Eingriffe direkt gefährdet werden. Falls Abrissarbeiten innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden sind, ist durch vorgezogene Kontrollen bzw. eine ökologische Baubegleitung und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten kommt. Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) für wildlebende Vogelarten zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V4 (baubedingt): Vorabkontrolle der zurückzubauenden Gebäude auf ihre Nutzung durch Fledermäuse

Es ist nicht vollkommen ausgeschlossen, dass es im Gebäudebestand zu Ansiedlungen von Fledermäusen kommen kann. Daher sind vor Durchführung von Rückbauarbeiten sämtliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf Besatz, z.B. mit Hilfe einer Endoskopkamera, zu kontrollieren oder Einflugkontrollen mittels Bat-Detektoren durchzuführen, um direkte Gefährdungen von Individuen zu vermeiden. Bei der Feststellung von Fledermausvorkommen sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Maßnahme bis nach der Aufgabe des Quartiers oder eine fachgerechte Bergung und Versorgung der Tiere

Vermeidungsmaßnahme V5 (baubedingt): Höhlenbaumkontrolle

Im Bereich der vorhabenbedingt beanspruchten Flächen befinden sich einige wenige ältere Gehölze, die Baumhöhlen aufweisen bzw. aufweisen könnten. Die Gehölzbestände im Vorhabenbereich sind daher vor Beginn der Rodungsarbeiten auf das Vorkommen von Baumhöhlen und deren Besatz mit Fledermäusen hin zu untersuchen. Sofern hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, kann der abendliche Ausflug abgewartet, die Baumhöhle nochmals auf Besatz hin kontrolliert und anschließend verschlossen werden. So wird sichergestellt, dass Fledermäuse selbst in dem unwahrscheinlichen Fall eines Vorkommens in Baumhöhlen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Vermeidungsmaßnahme V6: Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Balkonverglasungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen und transparenten Windschutzwänden sind diese baulichen Elemente mit geprüften Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Ätzverfahren, Sandstrahlverfahren oder Folien gemäß dem Stand der Technik (z.B. österreichische Norm ONR 191040; Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, BayLfU, 2010) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. außenliegenden Sonnenschutzsystemen o. ä. auszuführen, die einen nachweisbaren wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit den o. g. baulichen Elementen aus Glas bewirken.

Der alleinige Einsatz von an Glasoberflächen aufgetragenen Vogelsilhouetten oder die alleinige Verwendung von reflexionsarmen Glas sowie die Verwendung von Produkten mit UV-Markierungen ist unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Anordnung der o. g. baulichen Elemente aus Glas Kollisionen von Vögeln ausgeschlossen werden können.

Vermeidungsmaßnahme V7: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel

Bei der Anordnung von Beleuchtungskörpern innerhalb der privaten Grundstücksflächen zum Zwecke der Beleuchtung privater gemeinschaftlich genutzter Erschließungs-, Platz-, und Spielflächen sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter privater Flächen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme CEF1: Installation von Fledermauskästen als Ersatzquartiere

Die potenziell vorkommenden Fledermausarten nutzen als Fortpflanzungsstätten Spalten an und in Gebäuden wie Mauerritzen, Außen- und Flachdachverkleidungen, Rollladenkästen, Hohlblocksteine unverputzter Hauswände oder Fensterläden und zudem Baumhöhlen. Die Quartiere werden häufig gewechselt, sodass in der Regel ein Verbund von Quartieren genutzt wird. Zur Sicherstellung des Quartierangebots für die potenziell vorkommenden Arten werden 9 Fledermausspaltenkästen an die Gebäudewände der Neubauten integriert bzw. installiert oder alternativ in den Bäumen im Umfeld des Vorhabengebiets aufgehängt. Geeignete Flachkästen sind u.a. der Typ FSPK der Firma Hasselfeldt.

Die Kästen sind in beiden Alternativen mind. 3 m hoch anzulegen, um Eingriffe von Personen oder Haustieren zu vermeiden sowie nach Möglichkeit nach Süden oder Osten zu exponieren. Eine Anflugöffnung an einer auffälligen Struktur am Gebäude (Hausecke, Giebel, Erker, Fensterbank) oder Baum erleichtert den Tieren das Auffinden des Quartiers. Da zur Paarungszeit auch territoriale Männchen die Kästen belegen können, ist ein Abstand zwischen den Kästen von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Kollisionsvermeidung sind die Kästen nicht in unmittelbarer Nähe zur Straße oder auf diese ausgerichtet aufzuhängen (LANUV 2018). Die Wirksamkeit dieser Ausgleichsmaßnahme wurde mehrfach bestätigt. Durch das Angebot mehrerer Ersatzquartiere kann bei potenziell betroffenen Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus, von einer Akzeptanz der angebotenen Strukturen nach kurzer Zeit ausgegangen werden.

Ausgleichsmaßnahme CEF 2 für Höhlenbrüter (Star)

Der Star als Höhlen- und Nischenbrüter ist die einzige Art, für die durch den Rückbau der Gebäude oder die Inanspruchnahme von Höhlenbäumen Betroffenheiten durch Verluste von Fortpflanzungsstätten nicht vollkommen ausgeschlossen werden können. Für die Art sind daher vorsorglich Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Geeignet für sind z.B. Nistkästen der Firma Schwegler, Starenhöhle 3S oder vergleichbar. Die Kästen sind an das Vorhabengebiet angrenzenden Gehölzen und damit im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Es sind vorsorglich 6 Kästen aufzuhängen, um eine Betroffenheit von bis zu 2 Brutplätzen des Stars im Verhältnis 3:1 auszugleichen.

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 Festsetzungen mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

13. Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Die mit einem Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit im nördlichen Bereich der Grundschule St. Martin festgesetzten Flächen dienen der Führung der öffentlichen fußläufigen Anbindung des westlichen gelegenen Innenstadtbereichs der Rheinbacher Kernstadt mit dem Plangebiet in Weiterführung über den östlich an diese Flächen angrenzenden Fuß- und Radweg im Bereich des Flst. Nr. 137 außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

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

14.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Schrägschraffur und der Ordnungsziffer **1** gekennzeichneten Bereichen sind auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Anlage 7: resultierender Außenlärmpegel und erforderliche resultierende Schalldämm-Maße, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand 26.08.2020) folgende passive Schallschutzmaßnahmen bezüglich der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu treffen:

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

Von diesen Regelungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten die Einhaltung der v. g. Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Weitere Maßnahmen sind über die Grundrissgestaltung der Wohnungen (Vermeidung der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Straßenseite) realisierbar.

14.2 Aktive (immissionsreduzierende) Schallschutzmaßnahmen

Bei den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Schrägschraffur und der Ordnungsziffer **2** gekennzeichneten Bereichen sind auf Grundlage der Beurteilungspegel nach TA-Lärm und 18.BImSchV (vgl. Seiten 25-27, Tab. 5+7: Beurteilungspegel, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand 26.08.2020) folgende immissionsreduzierende Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

Im Rahmen der Hochbauplanung sind bauliche, abschirmende Elemente in Form von geschlossenen Loggien, Wintergärten oder gleichwertigen Maßnahmen (z.B. vorgehängten Fassaden, Prallscheiben oder verglasten Laubengängen) zu realisieren, sofern offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den betroffenen Fassaden vorgesehen sind. Diese Elemente sind so zu planen, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00-06:00 Uhr) 0,50 m vor den geöffneten Fenstern eingehalten wird. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

15.1 Pflanzgebot Einzelbäume (PG 1)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus erschließungstechnischen Gründen geringfügig verschoben werden. Abgängige Bäume sind möglichst artgleich entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzliste 1

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

Acer platanoides `Columnare Typ Ley I` (Spitzahorn)

Acer platanoides `Columnare Typ Ley II` (Spitzahorn)

Carpinus betulus `Frans Fontaine` (Hainbuche)

Quercus robur `Fastigiata` (Stiel-Eiche)

15.2 Pflanzgebot Einzelbäume (PG 2)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus erschließungstechnischen Gründen geringfügig verschoben werden. Abgängige Bäume sind möglichst artgleich entsprechend der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 2

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

Carpinus betulus `Frans Fontaine` (Hainbuche)

Liquidambar styraciflua `Paarl` (Amberbaum)

Liriodendron tulipifera `Fastigiatum` (Tulpenbaum)

Quercus robur `Fastigiata` (Stiel-Eiche)

15.3 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1) innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotflächen (pfg 1) sind Schnitthecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Lorbeer etc.) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecken ist bis maximal 1,80 m zulässig. Abgängige Schnittheckenanpflanzungen sind möglichst artgleich zu ersetzen.

15.4 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb des Pflanzgebotes PG 2

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist bei Gebäuden bis einschließlich zwei Wohneinheiten zusätzlich zu den als Pflanzgebot PG 2 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen je Grundstück 1 standortgerechter Einzelbaum in der Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die als Pflanzbindung für Einzelbäume festgesetzten Einzelbäume sind darauf anrechenbar.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten zusätzlich zu den als Pflanzgebot PG 2 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen je begonnenen 450 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Einzelbaum in der Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Mischgebiet (MI) gilt:

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist je begonnenen 450 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Einzelbaum in der Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

15.5 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung für Einzelbäume festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

16. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) muss mindestens 0,15 m und darf maximal 0,80 m über der Oberkante der den jeweiligen Hauseingängen zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen oder den zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen mit ihrer jeweiligen Höhe liegen. Bezugspunkt für die heranzuziehende Oberkante der Verkehrsflächen ist hierbei die Gradiente entsprechend der erschließungstechnischen Ausbauplanung.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Grundstücke, höher als im Mittel 0,80 m über den zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen oder über den zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen.

17. Kennzeichnungen

Das Ehemalige St. Josefsheim (Koblenzer Straße 2), das Vinzens-Pallotti-Kolleg (Vor dem Voigtstor 18) sowie die Marienkapelle (Vor dem Voigtstor 18) werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. Im Zuge von Planungen zur baulichen Nachverdichtung auf den Grundstücken Flst. Nr. 38 (Ehemaliges St. Josefsheim) und Nr. 106 (Vinzens-Pallotti-Kolleg) sowie im Nahbereich des Grundstücks Flst. Nr. 99 (Marienkapelle) ist frühzeitig Kontakt mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland sowie mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheinbach aufzunehmen.

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), Walmdächern (WD) und Geneigten Dächern (GD) mit einer Dachneigung von 20° bis 45° und in Form von Flachdächern (FD) mit einer Neigung bis einschließlich 6° zulässig.

Hauptgebäude

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze:

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

1.2 Dachdeckung

Hauptgebäude:

Die Anlage extensiver Dachbegrünungen bei Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und Geneigten Dächern (GD) ist zulässig. Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % 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.

Garagen und überdachte Stellplätze:

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

Überdachte Fahrradabstellanlagen

Die Dächer von überdachten Fahrradabstellanlagen sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

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

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Für Satteldächer, Walmdächer und Geneigte Dächer 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 Zweckbestimmungen abgewandten Dachflächen zulässig.

Für Flachdächer von Hauptgebäuden (Dachneigung bis einschließlich 6°) gilt:

Aufständereien für Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind unter Einhaltung des Pkt. 3.2, Abschnitt A (Planungsrechtliche Festsetzungen), dieses Bebauungsplans zulässig.

Für Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen gilt:

Aufständereien für Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind generell unzulässig.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an Ihrem Anbringungsort anzupassen. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhautoberkante (Firstlinie) bei Satteldächern, Walmdächern und Geneigten Dächern nicht übersteigen. Bei Flachdächern sind diese Anlagen um mindestens 1,0 m von allen Gebäudeaußenkanten abzurücken. Außenantennen sind generell unzulässig.

1.5 Fassadengestaltung

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial,
- Fassadenverkleidungen aus fluoreszierenden Materialien,
- Fassadenverkleidungen von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur- und Kunststeinimitationen.

Bei der Fassadengestaltung sind die Verwendung von grellen Farben (z.B. Neonfarben), fluoreszierenden Farben, Volltonfarben und schwarzer Farbe, die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas) sowie die Verwendung spiegelnder Oberflächen unzulässig.

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

Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und von den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen nicht eingesehen werden können.

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

3. Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gilt die vom Rat der Stadt Rheinbach am 02.12.2019 beschlossene „Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten“ der Stadt Rheinbach. Die Festsetzungen der Satzung sind entsprechend anzuwenden.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form sightdurchlässiger Materialien als Zaun sowie in Form laubtragender Hecken zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind generell unzulässig.

Entlang der Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Einfriedungen in Form sightdurchlässiger Materialien als Zaun entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind nur dann zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen einhalten und innerhalb des Zwischenraums zwischen Einfriedung und den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen laubtragende Heckenanpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m vorgenommen werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m als Zaun in Verbindung mit dem festgesetzten flächenhaften Pflanzgebot pfg 1 zulässig.

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

2. Bodenschutz

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

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

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

3. Gewässerschutz

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

Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell 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 die 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 – nur unter versiegelten Flächen zulässig ist.

4. Altlasten

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen, dass nach Fertigstellung der Gebäude in den verbleibenden 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 und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Telefon 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

6. Bergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch Grundwasserabsenkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen an Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.

7. Kampfmittelbeseitigung

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen für das Plangebiet vor. Aus diesem Grund wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung zur Kampfmitteluntersuchung erfolgt durch das Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung“, 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 Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Feststellung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin erforderlich. Dazu ist ebenfalls das o.g. Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung“ 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 22.5-3-5382048-324/08/ zu verwenden.

8. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

9. Städtebauliche und Technische 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 Rufnummer 0228/157621 oder 0228/157676 oder per E-Mail unter: kkkpo.bonn@polizei.nrw.de möglich.

10. Energiesparmaßnahmen

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

11. Richtfunktrassen

Durch das Plangebiet führt in Südwest- / Nordostrichtung eine Richtfunktrasse der Telefónica GmbH & Co. OHG (Linknummer: 306551363). Um mögliche Beeinträchtigungen von Funkverbindungen zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 200 m ü NHN mit dem Betreiber der Richtfunktrasse abzustimmen.

12. Niederschlagswasser

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

13. DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke

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

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister