

Rheinbach, 25.01.2021

Tischvorlage

zur 11/2. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Rheinbach

Termin: **Montag, 25.01.2021 18:00 Uhr**

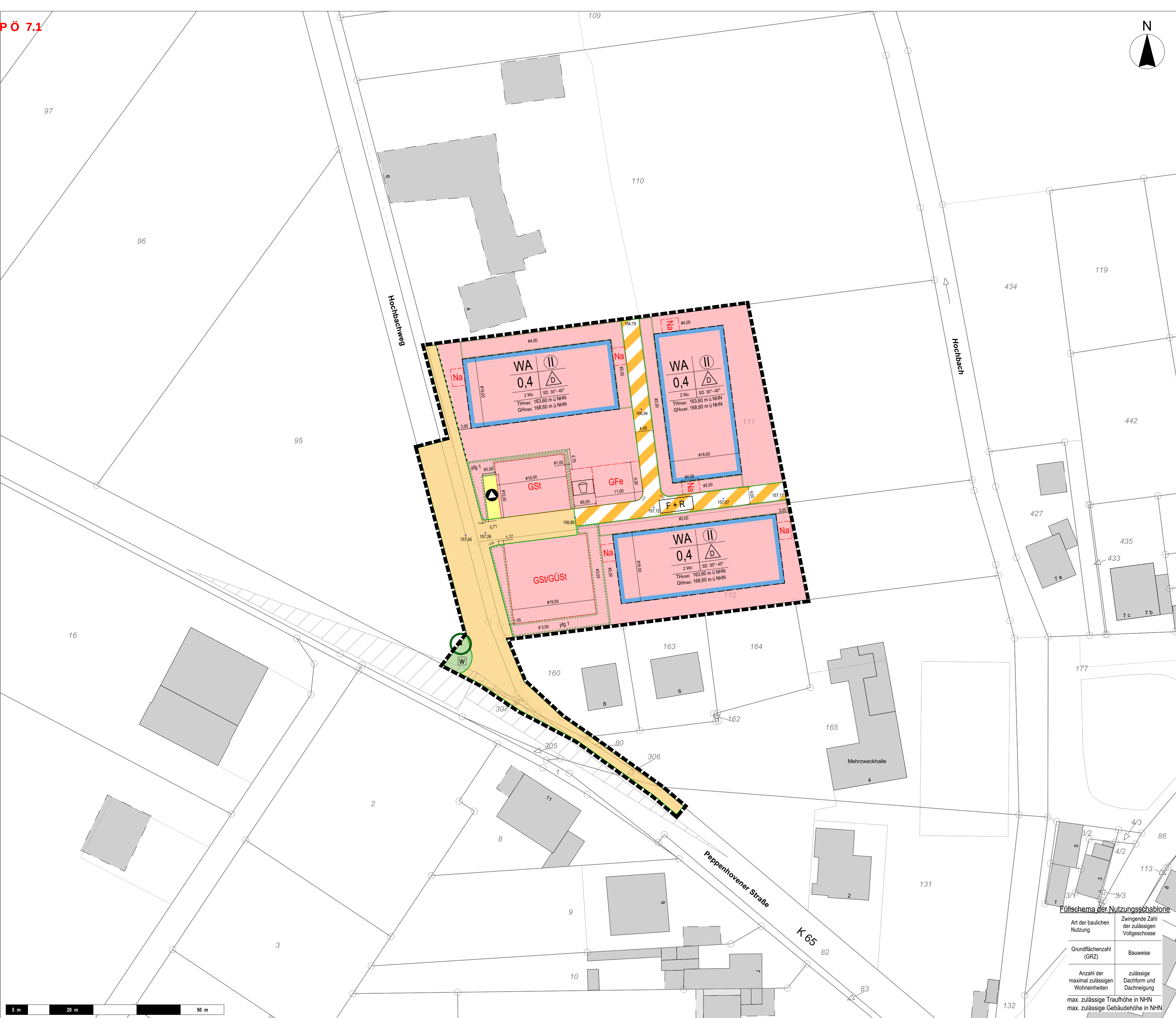
Ort: **Stadthalle, Villeneuve Straße 5, 53359 Rheinbach**

Im Ratsinformationssystem und in dem Druckexemplar der Sitzungseinladung des Haupt- und Finanzausschusses ist in dem als Anlage 7 beigefügten Bebauungsplanentwurf Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ unter dem Verfahrensvermerk „Öffentliche Auslegung“ das Entscheidungsgremium irrtümlich falsch benannt. Die korrigierte Fassung des Bebauungsplanentwurfes liegt als Anlage 7 neu bei. Die Verwaltung bittet den Irrtum zu entschuldigen und die Anlage 7 auf Seite 231 des Druckexemplars der Sitzungseinladung vom 13.01.2021 gegen die Anlage 7 neu auszutauschen. Im Ratsinformationssystem wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf bereits eingestellt.

A) ÖFFENTLICHE SITZUNG

- 7.1 Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg" unter Anwendung des § 13 b BauGB; hier: Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung BV/1485/2021
Anlage 7: Bebauungsplan

gezeichnet
Ludger Banken



Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 04.07.2019) 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 02.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 30.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 30.12.2019 bis einschließlich zum 22.01.2020.

Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung und die dazugehörigen Fachgutachten gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Planzeichen

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom _____ benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

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

Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausfertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____
(Bürgermeister)

Plananerkennung

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

Rheinbach, den _____

Der Bürgermeister im Auftrag _____ (SIEGEL) _____
(Fachbereichsleiterin)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbaueordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1108)
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376)
Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 1 "Am Hochbachweg" gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Zulässig sind:
Die nach § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
§ 4 (2) Nr. 1 Wohngebiete,
§ 4 (2) Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässige Nutzung:
§ 4 (2) Nr. 2 der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) Nr. 2 BauNVO i.V. m. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (m ü NN) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf. Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachtraufkanten (höchster Punkt des Gebäudes).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe 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.

Die jeweilige maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist dem Planschrieb zu entnehmen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

II : Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwingend zwei.

3. Bauweise

D : Zulässig sind Doppelhäuser.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschosses/tertiärbodens (EPH) muss mindestens 0,15 m und darf maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit ihrer jeweiligen Höhe liegen. Bezugspunkt für die heranzuziehende Oberkante der Verkehrsflächen ist hierbei die Gradienten entsprechend der erschließungstechnischen Ausbauplanung.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 (6) Nr. 1 und § 6 (7) BauO NRW i.V.m. § 23 (3) BauNVO zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Offene und überdachte Stellplätze sind nur jeweils innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur in Form von Carports zulässig. Garagen sind generell unzulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Spielgeräten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme bildet die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Feuerwehraufstellfläche, in welcher diese unzulässig sind.

8. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

2 Wo: Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Doppelhaushälfte beträgt zwei.

9. 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.

10. Flächen für die Abfallbeseitigung

Innerhalb der Fläche für die Abfallbeseitigung ist die temporäre Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern für den anfallenden häuslichen Abfall ausschließlich für den Tag der jeweiligen Abfallabfuhr zulässig. Die Fläche für die Abfallbeseitigung ist mindestens bis Behälterhöhe und maximal bis 1,40 m abzusichern. Der direkte Zugang ist bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang entsprechend abzusichern.

11. Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wegekreuz ist eine Begrünung zulässig. Die Anpflanzung von Hecken und sonstigen Bepflanzungen ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

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

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brut- oder auf wildlebenden Vögeln vor Zerstörung zu schützen. Daher sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar. Bei dem im Plangebiet vorkommenden Stornobren-Gebüsch wurden keine Vogelbruten festgestellt. Bei einem Beginn der Baufeldfreimachung im Jahr 2020 sind keine Verluste von Vogelbruten durch die Rodung des Gebüschs zu befürchten. Sollte sich der Beginn der Baufeldfreimachung in das kommende Jahr / die kommenden Jahre verschieben, ist das Gebüsch bereits im vorausgehenden Winterhalbjahr / den oben angegebenen Zeiten zu roden.

13. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Feuerwehraufstellfläche

Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Aufstellfläche für die Feuerwehr sind jegliche baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen unzulässig.

Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Spielplatz sind die dem Nutzungszweck zugehörigen Anlagen zulässig.

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

Flächenhaftes Plangebiet pfg 1

Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Plangebietflächen (pfg 1) sind bodenbedeckende Pflanzen oder Hecken (z.B. Hainbuche, Gewöhnlicher Liguster, Flächige Heckenmyrte, Gewöhnlicher Fingerstrauch) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Pflanzen und Hecken ist nach der Dachneigung von 30° bis einschließlich 45° zulässig.

Pflanzbindung Einzelbäume PG-1

An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standort ist der vorhandene Baum zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichartig zu ersetzen. Die Qualität muss mind. Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm entsprechen.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - vorzusehen.

16. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb des räumlich festgesetzten Bereichs sind Grundstückszu- und -ausfahrten von und auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Bei den Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig.
Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung von 30° bis einschließlich 45° zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Carports und Nebenanlagen, ausschließlich Flachdächer bis einschließlich 6° zulässig.

1.2 Drempe

Drempe sind im Plangebiet generell unzulässig.

1.3 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Hauptgebäude:

Als Dacheindeckung sind Dachziegel/Dachsteine und/oder naturfarbenes Zinkblech in matter Ausführung zu verwenden. Zulässige Farben für Dachziegel/Dachsteine sind: Anthrazit, Schwarz, Grau, Braun, Rot bis Rotbraun. Zwischentöne sind zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig.

Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünung ist alternativ zulässig.

Carports und Nebenanlagen:

Carports und Dächer von Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

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

1.4 Fassadengestaltungen

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Blumen- 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 spiegelter Oberflächen unzulässig.

1.5 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind der Farbgebung der entsprechenden Dachfläche an ihrem Abhangsort anzupassen. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachtraufkante (Firstlinie) nicht übersteigen. Außenantennen sind generell unzulässig.

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

Einhausungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zulässig. Diese sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen blickseitigen Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzbepflanzung in Höhe der Einhausung oder den beweglichen Abfallbehältern zu versehen. Der Zwischenraum zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und den privaten Grundstücksflächen ist hierbei in jedem Fall mit einer entsprechenden Sichtschutzbepflanzung in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zu versehen.

3. Einfriedigungen

Vorgartenbereich

Einfriedigungen innerhalb der als Vorgartenbereich festgesetzten Flächen sind nur in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.

Sonstige Einfriedigungen

Außerhalb der als Vorgartenbereich festgesetzten Flächen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Einfriedigungen ausschließlich in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelunde oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodeneingriffen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenhof, 51491 Overath, Tel.: 02205/953000, Fax: 02205/953022, 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. Den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitend, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostenabgrenzung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baumaßnahme des Grundstücks anfallende bauschuttige oder organisch aufgefüllte Bodennmaterial (z.B. aus Bodenausschlüssen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg 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 (Ermehrung 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. Kampfmittel

Das Ergebnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liefert keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistelle sofort unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Ermehrung 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.

Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22-5-3382048-925/19 anzugeben.

4. Schutz vor Einbruch

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugänglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Türen und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeistellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per Email unter: Einbruchschutz.Bonn@polizei.nrw.de möglich.

5. 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, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen parallel zu den Dachflächen erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung sollen durch den Bau kompakter Gebäude und durch die entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverluste verhindert werden. Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Anforderungen zur Energieeinsparung sollen möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden. Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Rheinbach erhältlich.

6. Niederschlagswasser

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

7. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swistal-Heimerzheim-Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, ischlicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und ischlicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 zulässig. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und ischlicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

8. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige außerstatistische 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 bereitgestellt.

Zeichenerklärungen zum Bebauungsplan 7 neu Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

II

zwingende Zahl der Vollgeschosse

2 Wo

Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen

z.B. THmax (SD): 163,60 m ü NHN

maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull

z.B. GHmax (SD): 168,60 m ü NHN

maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)

D

Doppelhäuser

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F-R

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

• • •

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abfallbeseitigung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

W

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wegekreuz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächenhafte Anpflanzung Hecke / Sträucher (pfg 1)

•

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

SD

zulässige Dachform der Hauptgebäude hier: Satteldach

30° - 45°

mindestens bis maximal zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden

156,79

Gradienten der Planstraße

Vorgartenbereich

Sichtdreiecke

Na

Flächen für Nebenanlagen

GSI

Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung:

GSI/GUSI

Fläche für Stellplätze

GSI/GUSI

Fläche für Stellplätze und überdachte Stellplätze

Spielplatz

GfF

Feuerwehraufstellfläche

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

8

Gebäude mit Hausnummern, z.B. Nr. 6

Nebengebäude

112

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

STADT RHEINBACH Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg"

Fachbereich V, Planung und Umwelt

M 1:500 im Original

Rheinbach, den _____

im Auftrag _____ (Fachbereichsleiterin)

Entwurfsbeschluss

3

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Ergänzung von Unterlagen zur Einladung TOP 7.1	2
--	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 7.1 Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg" unter Anwendung des § 13 b BauGB; hier: Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung	
Anlage 7 Bebauungsplan BV/1485/2021	3