Maßstab 1:500

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 19.12.2018) 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 27.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 30.08.2019 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 30.08.2019 bis einschließlich zum 20.09.2019.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung einschließlich der dazugehörigen 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 einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 12.08.2020 in der Zeit vom 12.08.2020 bis einschl. 11.09.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 31.07.2020 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 30.07.2020 benachrichtigt und beteiligt 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), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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. 1109)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße", 4. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Die für den Geltungsbereich der 4. Änderung geltenden rechtskräftigen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße", 3. Änderung welche nicht als Bestandteil der 4. Änderung mit übernommen wurden, werden dementsprechend aufgehoben und treten somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße", 4. Änderung nach Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

MI1:

(1) Zulässig sind:
Die nach § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
§ 6 (2) Nr. 1 Wohngebäude,
§ 6 (2) Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
§ 6 (2) Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 6 (2) Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Die in § 6 (2) Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
§ 6 (2) Nr. 5 Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Die in § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
§ 6 (2) Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe,
§ 6 (2) Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
§ 6 (2) Nr. 7 Tankstellen,
§ 6 (2) Nr. 8 Vergnügungsstätten.

(4) 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
- Selbstständige Werbeanlagen

(5) Die nach § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(6) Abweichend von den vorstehenden Regelungen sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

MI2:

(1) Zulässig sind:
Die nach § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
§ 6 (2) Nr. 1 Wohngebäude,
§ 6 (2) Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
§ 6 (2) Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe.

(2) Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
Die in § 6 (2) Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
§ 6 (2) Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 6 (2) Nr. 5 Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
§ 6 (2) Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
§ 6 (2) Nr. 7 Tankstellen,
§ 6 (2) Nr. 8 Vergnügungsstätten.

(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
- Selbstständige Werbeanlagen

(4) Die nach § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,6

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie mit baulichen 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.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Trauf-, Gebäude- und Attikahöhe wird in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Bei Flachdächern bestimmt sich die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch die Attikahöhe (AH). Die Attikahöhe 1 (AH1) bestimmt die maximal zulässige Höhe bis zu der die Oberkante des Attikaabschlusses des letzten zulässigen Vollgeschosses errichtet werden darf. Nicht-Vollgeschosse, die über dem letzten zulässigen Vollgeschoss errichtet werden, müssen zu jeder Seite des darunterliegenden Geschosses mit Ausnahme der Treppenhäuser um mindestens 1,0 m zurückspringen. Die Attikahöhe 2 (AH2) bestimmt die maximal zulässige Oberkante des Attikaabschlusses des Nicht-Vollgeschosses.

Die maximal zulässige Gebäude- und Attikahöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,0 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Die jeweilige maximale Trauf-, Gebäude- und Attikahöhe ist dem Planschrieb zu entnehmen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt: II

3. Bauweise

Offene Bauweise (o): Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

ED: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4. 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) BauO NRW i.V.m. § 23 (3) BauNVO zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagenzufahrten muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sowie überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. 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.

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

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden für Rodungsmaßnahmen und Abbrucharbeiten des Gebäudebestands Zeiträume für dessen Durchführung festgesetzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG muss die Rodungsmaßnahme der Gehölze gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Abbrucharbeiten des Gebäudebestands sind ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Auf den im zeichnerischen Teil mit Gehrecht (GR) gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten des Flurstücks 179, Flur 38, Gemarkung Rheinbach, festgesetzt.

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

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist bei Gebäuden bis einschließlich zwei Wohneinheiten je Grundstück 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum in der Qualität: mind. Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten je begonnener 450 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum in der Qualität: mind. Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

MI1:

Bei den Hauptgebäuden sind Dachformen in Form von Flachdächern (FD), Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) zulässig. Flachdächer (FD) sind mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 6° zulässig.
Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sind mit einer Dachneigung von 15° bis einschließlich 45° zulässig.

MI2:

Bei den Hauptgebäuden sind Dachformen in Form von Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) zulässig.
Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sind mit einer Dachneigung von 15° bis einschließlich 45° zulässig.

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

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Hauptgebäude:
Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünung ist zulässig. Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.
Als Dachdeckung geneigter Dächer von Baukörpern und Dachaufbauten mit mehr als 6° Dachneigung 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 Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt.~~ Bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Dachneigung bis einschließlich 6°) sind extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

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

1.3 Fassaden- und Dachgestaltungen

Die Verwendung von grellen und fluoreszierenden Fassadenoberflächen und -materialien bei der Fassadengestaltung ist unzulässig.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen, eine einheitliche Dachneigung, eine einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung sowie eine einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses oder der Hausgruppe untereinander abzustimmen sind.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhautoberkante (Firstlinie) bei Satteldächern und Walmdächern nicht übersteigen. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an ihrem Anbringungsort anzupassen. A ußenantennen sind generell unzulässig.

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

2.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen bepflanzten Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzbepflanzung zu versehen. Ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen ist nur zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang entsprechend abgeschirmt ist.

3. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern sind generell unzulässig.

3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

An die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen sind ausschließlich im rückwärtigen Bereich von Hecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die maximal zulässige Höhe der Hecken nicht überschreiten.

3.2 Sonstige Einfriedungen

Sonstige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

C. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans

1. Bodendenkmalpflege

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.: 02206/90300, Fax: 02206/90320-22, 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 durchzuführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) 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 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. Kampfmittel

Das Ergebnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liefert Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel überprüfen zu lassen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Das nötige Formular für beide Anträge ist auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW unter:
http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/2012-02-24_Antrag_auf_Kampfmittelluntersuchung.pdf
abrufbar. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382048-174/19/ anzugeben. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Werden während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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 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 0228/157676 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 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 (Energieeinsparverordnung – EnEV)" sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energieeinsparverordnung sollen möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden.~~ Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Anforderungen zur Energieeinsparung sollten 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 Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o. ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers 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 Einstaudächern, Gründächern, 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-Swistal. Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. 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. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

8. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Braunkohletagebaus. Die Grundwasserabsenkung wird, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Baunkohletagebaue, 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, Stüttgerweg 2 in 50935 Köln, mit der konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

~~**9. DIN-Vorschriften**~~

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

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan
Rheinbach Nr. 31
"Gewerbegebiet Meckenheimer Straße",
4. Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (MI)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. THmax (SD,WD): 208,50 m ü NHN — maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull

z.B. GHmax (SD,WD): 210,50 m ü NHN — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

z.B. AH1max (FD): 208,50 m ü NHN — maximal zulässige Höhe Attika letztes Vollgeschoss, in Metern über Normalhöhennull

z.B. AH2max (FD): 210,50 m ü NHN — maximal zulässige Höhe Attika oberste Ebene, in Metern über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

GR — Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

FD / SD / WD — zulässige Dachform der Hauptgebäude hier: Flachdach / Satteldach / Walmdach

173,98 — vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

6 — Gebäude mit Hausnummern, z.B. Nr. 6

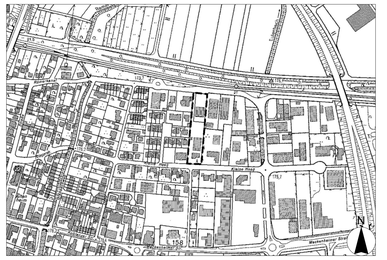
Nebengebäude

128 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31
"Gewerbegebiet Meckenheimer Straße",
4. Änderung



Fachbereich V, Planung und Umwelt — **M 1:500** im Original

Rheinbach, den __.__.____

im Auftrag .....
(Fachbereichsleiterin)

Satzungsbeschluss