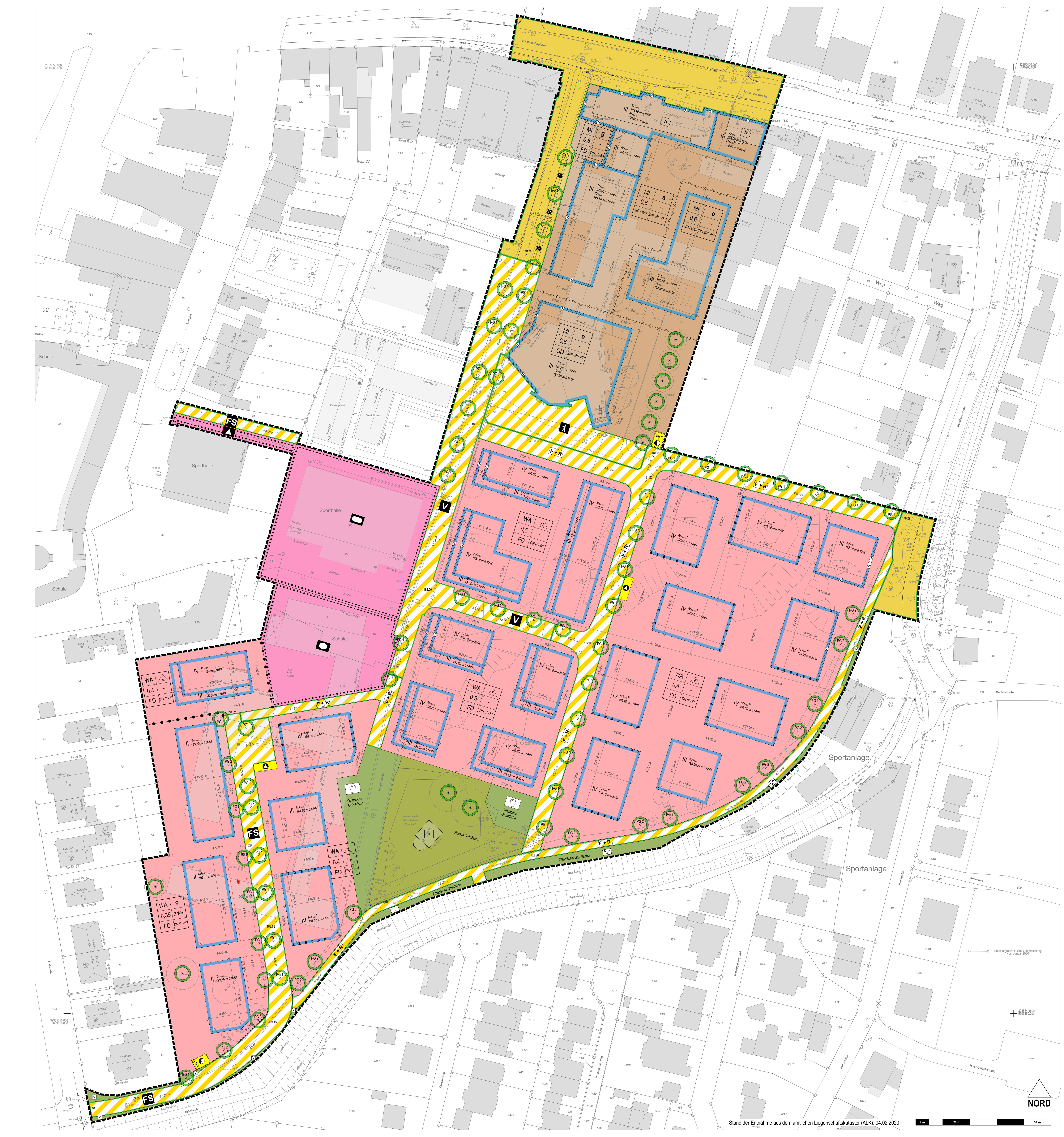


Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand __.__.____) 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, den __.__.____

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 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 31.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom 03.09.2019 durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom 11.11.2019 bis einschließlich 10.12.2019 durchgeführt worden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sind am 31.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 31.10.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung bis einschließlich 10.12.2019 aufgefordert worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung 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 und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 29.09.2020 in der Zeit vom 09.11.2020 bis einschl. 08.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 30.10.2020 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 30.10.2020 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Erneute und eingeschränkte Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den __.__.__

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a (3) BauGB von der erneuten und eigeschränkten Beteiligung mit Schreiben vom 19.03.2021 benachrichtigt und erneut 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 ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

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

Rheinbach, den __.__.____

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

In-Kraft-Treten

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

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) ....
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW S. 1109)
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)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 "Pallottistraße"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 nichtstörende 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 niedrigst 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, 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.

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.

8.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fahrradstraße (FS)
Die als Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fahrradstraße festgesetzten Flächen dienen der Führung von quartiersinternen Fahrradstraßen, welche für den Straßenverkehr zur öffentlich-rechtlichen verkehrlichen und fußläufigen Erschließung der privaten Grundstücksflächen sowie der bestehenden, an das Plangebiet im Westen angrenzenden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: Schulen, 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 Böschungsflächen des Gräbbaches.

11.4 Private Grünflächen
Die als Private Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebiets im Übergang zum südlichen angrenzenden eingegrünten 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. 1Nr. 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 aufgebrachten 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 in 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 §39Abs.5BNatSchG, sowie des Art.5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzungen mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF 2 sind von fachlich qualifizierten Personen (z.B. Biologen, Umweltwissenschaftler) durchzuführen und zu dokumentieren. Die Berücksichtigung bzw. Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V1b, V2, V3, V4, V5 und V6 sind von fachlich qualifizierten Personen (z.B. Biologen, Umweltwissenschaftler) zu überwachen bzw. zu begleiten.

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

13.1 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~~ 29.04.2021) 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 schallgedämmte 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..

13.2 Aktive (immissionsreduzierende) Schallschutzmaßnahmen

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

15. Höhenlage baulicher Anlagen

16. Kennzeichnungen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

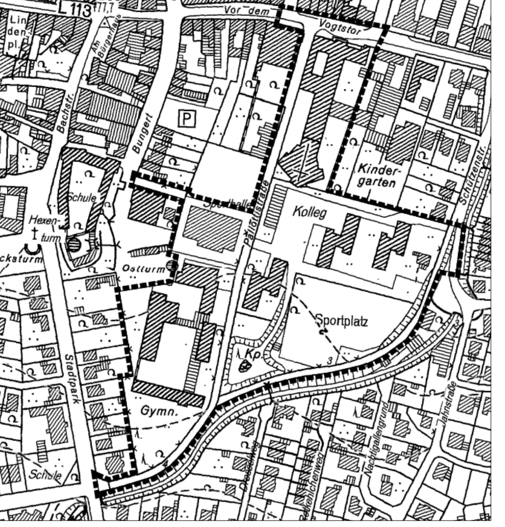
C. HINWEISE

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 "Pallottistraße"

Anlage 07

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 "Pallottistraße"



Fachbereich V, Planung und Umwelt

M 1:500 im Original

Rheinbach, den __.__.____

im Auftrag ....
(Fachbereichsleiterin)

Satzungsbeschluss