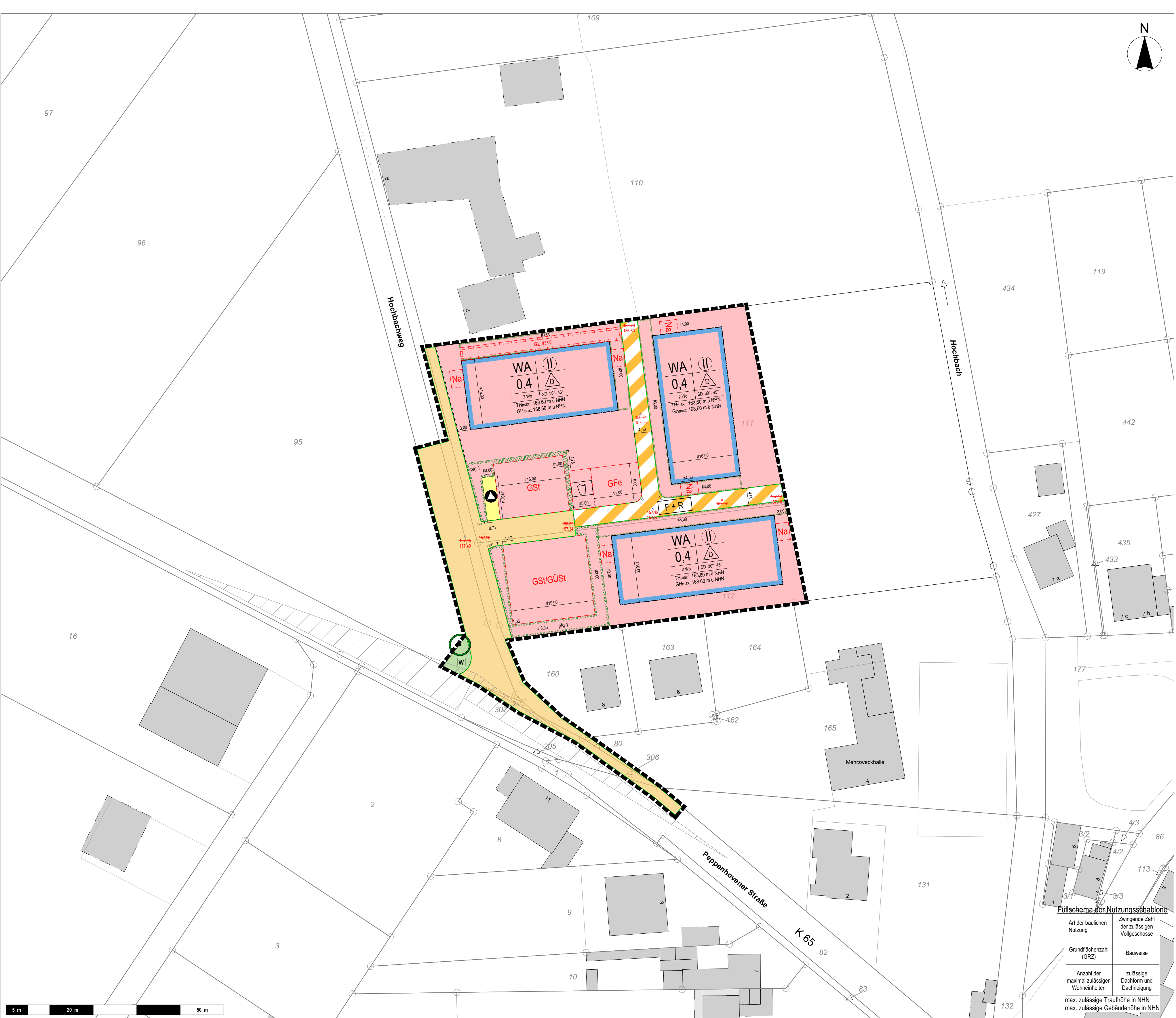




Verfahrensvermerke

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) _____ (Bürgermeister)
Planzeichnung
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Siegburg, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet.
Rheinbach, den _____ Der Bürgermeister im Auftrag _____ (Fachbereichsleiter) _____ (SIEGEL)
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 § 13a BauGB gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden soll, am 30.12.2019 öffentlich 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 informieren 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 25.01.2021 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)
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten und die wesentliche vorliegende umweltbezogene Stellungnahme haben gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.01.2021 in der Zeit vom 08.04.2021 bis einschl. 07.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am 31.03.2021 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 30.03.2021 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 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 _____ (Fachbereichsleiter) _____ (SIEGEL)
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 zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Baumusterordnungsverordnung (BaumVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV) 90 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021.
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560, Nr. 5, 718), in Kraft getreten am 18.05.2021.
Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3911) 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 Wohngebäude, § 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 Nutzungen: § 4 (2) Nr. 2 die 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 Normalhöhenull (m ü NHN) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkante (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 ① : Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwingend zwei. 3. Bauweise △ : Zulässig sind Doppelhäuser. 4. Höhenlage baulicher Anlagen Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) 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 Gradiente 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 Spielplätzen 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 Abfahrbahn zulässig. Die Fläche für die Abfallbeseitigung ist mindestens bis Beisatzhöhe und maximal bis 1,40 m abzuschirmen. 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 winternde Vögelarten vor Zerstörung zu schützen. Daher sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrücken nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar. Auf den allgemeinen Artenschutz gemäß § 39ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den besonderen Artenschutz gemäß § 4 Abs. 1 BNatSchG wird verwiesen. Bei dem in -Plangebiet vorkommenden Brombeere-Gebüsch wurden keine Vogelbruten festgestellt. Bei einem Beginn der Bauleistungsarbeiten im Jahr 2020 sind keine Verluste von Vögeln durch die Rodung des Gebiets zu befürchten. Sollte sich der Beginn der Bauleistungsarbeiten in das kommende Jahr verschieben, ist das Gebüsch bereits im vorausgehenden Winterhalbjahr zu den oben angegebenen Zeiten zu roden. Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend Rechnung zu tragen, wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt: Vermeidungsmaßnahme: Maßnahmen gegen Vogelschlag Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Betonverglasungen, Erdverglasungen, Glasverkleidungen und transparenten Windschuttschirmen sind diese baulichen Elemente mit geeigneten Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Azetverfahren, Sandstrahlverfahren oder Folien gemäß dem Stand der Technik (z.B. österreichische Norm ONR 191040; Vogelschutztaugliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschlag an Glasflächen vermeiden: BayLfL, 2019) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. außenliegendem 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 Glasflächen aufgetragenen Vogelschutznetzen 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. 13. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern dienen der technischen Führung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich in Bezug auf die südlich daran angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen. 14. 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. 15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächenhaftes Pflanzgebiet ab 1 Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebietsflächen (pfl 1) sind bodenbedeckende Pflanzen oder Hecken (z.B. Hainbuche, Gewöhnlicher Liguster, Flache Heckenmyrte, Gewöhnlicher Fingerstrauch) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Pflanzen und Hecken ist bis maximal 1,00 m zulässig. Pflanzbindung Einzelbäume pfl 1 An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standort ist der vorhandene Baum zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Qualität muss mind. Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm entsprechen. Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen Pro Doppelhaushälfte ist auf der zugehörigen privaten Grundstücksfläche 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. 16. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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 Außenbauten - vorzusehen. 17. 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 baulichen Anlagen, wie Carports und Nebenanlagen, ausschließlich Flachdächer bis einschließlich 6° zulässig.
1.2. Drempel Drempel sind im Plangebiet generell unzulässig.
1.3. Dachdeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung Hauptgebäude: Als Dachdeckung 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. Zwischenlöcher sind zulässig. Mit Ziegeln und Dachziegelungsgeländern ist ein Albedo- (GRZ-Wert) $\geq 0,3$ anzustreben. 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: Carportdächer 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. Dachaufbauten und Dachschneitte Dachaufbauten und Dachschneitte sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 60% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf pro Gebäude 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand von der Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und dem Dachfirst darf, gemessen auf der Dachschräge, jeweils 1,0 m nicht unterschreiten. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.
1.5. 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 hellen Farben (z.B. Neonfarben), fluoreszierenden Farben, Vollerfarben und schwarzer Farbe, die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas) sowie die Verwendung spiegler Oberflächen unzulässig.
1.6. Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an ihrem Anbringungsort anzupassen. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhautoberkante (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 einseitig sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen bepflanzten Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzpflanzung 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 Grundstücksfächern ist hierbei in jedem Fall mit einer entsprechenden Sichtschutzpflanzung in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zu versehen. 3. Einfriedungen Einfriedungen in Form von Mauern sind im Plangebiet generell unzulässig. Vorgabenbereich Einfriedungen innerhalb der als Vorgabenbereich festgesetzten Flächen sind nur in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Sonstige Einfriedungen Außerhalb der als Vorgabenbereich festgesetzten Flächen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Einfriedungen ausschließlich in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 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 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 Denkmalbehörde oder dem LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichelhof, 51481 Overath, Tel.: 02206/90300, Fax: 02206/9030-22, e-mail: BodDenKult@lvr-aemter.de zu vermelden. 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. 2. Böden und Baugrund Der bei den Baumaßnahmen anfallende Oberboden und der kulturell-historische Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 181515 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baurealmachung des Grundstücks anfallende bauschuttartige oder organisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenaufräumarbeiten) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodeneinbaus 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 Gefährdungsbewertung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen zur Vermeidung 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 Baumaßnahmen sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Baggerarbeiten, Pflanzgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) sind eine geotechnische Untersuchung zu empfehlen. In diesem Fall sind die Hinweise des Merkblatts für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW zu berücksichtigen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-332048-9251/19 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 Verschlussmechanismen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenlose 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 Bauverfahren 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 gezielte Ausrichtung der Fassaden Wärmeverluste vermindert 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 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 Niederschlagswassererfassung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaukäufen, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o. ä.) vorzusehen. 7. Gewässerschutz Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Hemerzheim-Ludendorfer (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. 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 Gesamtkubikmeter aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 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 Braunkohlteigebaus. Die Grundwasseranhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlteigebau, noch über einen längeren Zeitraum wässern bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stützungsmaßnahmen ein Grundwasseranhebungsrisiko zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasseranhebung für den Braunkohlteigebau als auch bei einem späteren Grundwasseranhebungsrisiko 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, diebezügliche eine Anlage an die RWE Power AG, Stüttenweg 2, 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserstände an den Ernteband, Am Ernteband 6, 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 geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigestraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan 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)
② Wo	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 Normalhöhenull
z.B. GHmax (SD): 166,60 m ü NHN	maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhenull
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)	
△	Doppelhäuser
—	Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 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 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 (pfl 1)
○	Erhaltung von Bäumen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
□	mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern
SONSTIGE PLANZEICHEN	
SD	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
30° - 45°	zulässige Dachform der Hauptgebäude, hier: Satteldach
156,79	mindestens bis maximal zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden
—	Gradienten der Planstraße
□	Vorgabenbereich
□	Sichtdreiecke
Na	Flächen für Nebenanlagen
GSI	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Fläche für Stellplätze
GSI/GUST	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Fläche für Stellplätze und überdachte Stellplätze
□	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Spielplatz
GFe	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Feuerwehraufstellfläche
ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE	
6	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 _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)	
im Auftrag _____ (Fachbereichsleiter)	Satzungsbeschluss