



# Stadt Rheinbach

## Textliche Festsetzungen

### **Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“**

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB)

Hinzutreten kleinteiliger Bebauung zur Schaffung geeigneter Wohnformen und Gebäudetypologien zur Stabilisierung der Ortschaft

Stand: Satzungsbeschluss

Oktober 2021

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtliche Grundlagen für die Bebauungsplanänderung sind das 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, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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, die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die 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, das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW S. 560, ber. S. 718), in Kraft getreten am 18.05.2021 und das Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### 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 genannte allgemein zulässige Nutzung:

§ 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 Normalhöhennull (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 Dachhautoberkanten (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

Ⓜ : 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 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 abzuschirmen. Der direkte Zugang ist bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang entsprechend abzuschirmen.

## 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 Bruten aller wildlebenden Vogelarten 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. ~~Auf den allgemeinen Artenschutz gemäß § 39ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird verwiesen. Bei dem im Plangebiet vorkommenden Brombeer-Gebüsch wurden keine Vogelbruten festgestellt. Bei einem Beginn der Baufeldfreiräumung 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 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, Balkonverglasungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen und transparenten Windschutzwänden sind diese baulichen Elemente mit geprüften Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Ätzverfahren, Sandstrahlverfahren oder Folien gemäß dem Stand der Technik (z.B. österreichische Norm ONR 191040; Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, BayLfU, 2010) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. außenliegenden Sonnenschutzsystemen o. ä. auszuführen, die einen nachweisbaren wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit den o. g. baulichen Elementen aus Glas bewirken.~~

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

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

## 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 Pflanzgebot pfg 1

Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen (pfg 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 PG 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 Außenbauteilen - 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 Drempe

Drempe sind im Plangebiet generell unzulässig.

#### 1.3 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

##### Hauptgebäude:

Als Dachdeckung sind Dachziegel/Dachsteine und/oder naturfarbendes Zinkblech in matter Ausführung zu verwenden. Zulässige Farben für Dachziegel/Dachsteine sind: Anthrazit, ~~Schwarz~~, Grau, Braun, Rot bis Rotbraun. Zwischentöne sind zulässig. **Mit Ziegeln und Dacheindeckungselementen ist ein Albedo- /SRI-Wert (= solarer Reflexionsindex) von > 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 bleigedekte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

#### 1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Gebäude in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 60% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden darf pro Gebäude 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand von der Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) bis zur Unterkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss, gemessen auf der Dachfläche, mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Dachfirst muss, horizontal gemessen, mindestens 1,0 m betragen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.**

#### 1.5 Fassadengestaltung

Unzulässig sind:

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

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

## 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 einsehbar sind, mindestens bis Behälterhöhe mit einem dreiseitigen bepflanzten 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. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern sind im Plangebiet generell unzulässig.

### Vorgartenbereich

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

### Sonstige Einfriedungen

Außerhalb der als Vorgartenbereich 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.

Außerhalb der als Vorgartenbereich festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg nur dann zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg einhalten und innerhalb des Zwischenraums zwischen Einfriedung und den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg laubtragende Heckenanpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m vorgenommen werden. Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis 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 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: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen 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 keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel 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 Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall sind die Hinweise des „Merkblatts für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW zu berücksichtigen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382048-925/19/ 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 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 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 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 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 Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o. ä.) vorzusehen.

## 7. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Heimerzheim-Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell 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 Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht ausschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für 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 geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Rheinbach, den .....

Ludger Banken  
Bürgermeister