Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskatasters - Informationssystems (ALKIS) des Amtes für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 16.10.2018) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Siegburg, den __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, SG.60.2 - Planung und Umwelt -, der Stadt Rheinbach erarbeitet.

Bonn, den __.__.____ Rheinbach, den __.__.____

..... (Stadtplaner)

Der Bürgermeister im Auftrag ..... (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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen 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 __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB ist nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom 08.01.2019 durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 07.03.2019 bis 08.04.2019 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 27.02.2019 gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Rheinbach, den __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 03.09.2019 in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 10.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 31.10.2019 mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, 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. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 31.10.2019 benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den __.__.____

.....
(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 __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Dieser Plan st:mmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat)

Rheinbach, den __.__.____

Der Bürgermeister
im Auftrag .....
(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 __.__.____

.....
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung (PlanzV) Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 8.07. 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Mass der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,55 Grundflächenzahl

maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
TH 188,00 - Traufhöhe in m ü.NHN
FH 193,50 - Gebäudehöhe in m ü.NHN
FFB 181,30 - Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Fläche für Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

TG Tiefgaragen

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

F&R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Tiefgaragenzu- und ausfahrt

Sonstige Planzeichen
§ 9 (4) und (7) BauGB

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

+181,30 Vorhandene Geländehöhe in m ü.NHN

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf den höchsten gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der harten Bedachung.

1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB

Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) BauONW ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 16 m² und einer Baumasse von 50 m³ zulässig.
Auf diese Grenzen sind Überdachungen von Fahrradabstellplätzen nicht anzurechnen.

3. Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung von Versorgungsleitungen ist im Plangebiet ausschließlich unterirdisch zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Die obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie sich außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen befindet, mit einer Schichtstärke von mindestens 0,60 m Erdreich oder pflanzenwachstumsförderndem Substrat vollständig abzudecken, intensiv zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die Anlage von Terrassen, Zuwegungen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

4.2 Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar. Dies gilt auch für den Abbruch von Gebäuden, sofern eine Beeinträchtigung geschützter Arten nicht vor Beginn der Maßnahmen auf Grund fachlicher Beurteilung ausgeschlossen wird.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan
§ 12 (3a) 4 i.V.m § 9 (2) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB sowie § 89 BauONW

1. Dachform
Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich als geneigte Dächer zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind ausschließlich als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Die Ansichtsfläche einer Werbeanlage darf 2,00 m² nicht überschreiten; bei Auslegern zählt die Summe aller Ansichtsflächen.

2.3 Innerhalb des Vorhabengrundstücks dürfen nicht mehr als drei Einzelwerbeanlagen errichtet werden.

2.4 Nicht gestattet sind selbstleuchtende Werbeanlagen, Lichtprojektionswerbung, Laufschriftenwerbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder sowie Werbefahnen.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sind generell unzulässig.

3.2 Entlang der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sind Einfriedungen nur als laubtragende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

3.3 Einfriedungen in Form von Zäunen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zulässig, wenn sie von dieser einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten und die maximale Höhe der dort zulässigen Einfriedung in Form von laubtragenden Hecken nicht überschreiten.

3.4 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,8 m zulässig. Mauern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell unzulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz
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 (Denkmalschutzgesez - 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.:02206/9030-0, 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 durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund
Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 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 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.

4. Kampfmittel
Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen für das Plangebiet vor. Aus diesem Grund wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung zur Kampfmitteluntersuchung erfolgt durch das Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung", welches auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp erhältlich ist. Sofern nach 1945 Aufschüttungen erfolgten, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Feststellung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin erforderlich. Dazu ist ebenfalls das o.g. Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung" zu verwenden.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der o. g. Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Zudem wird auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382048-310/14/ zu verwenden.

5. Städtebauliche- und technische Kriminalprävention
~~Schutz vor Einbruch~~
Zum Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren 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 02281/157621 oder 02281/157676 oder per E-Mail unter ~~einbruchschutz~~ kkkpo.bonn@polizei.nrw.de möglich.

6. 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, photovoltaische 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 entsthende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. ~~Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentecnnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung EnEV)", sowie das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG)~~ Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. ~~Die Werte der Energiesparverordnung~~ Die Anforderungen zur Energieeinsparung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden.

7. 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.

8. Bergbau
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

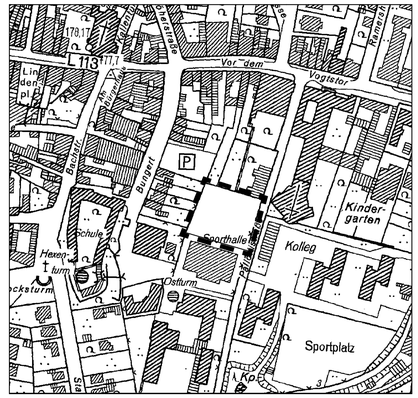
Durch Grundwasserabsenkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen an Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.

9. DIN-Normen
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 bereitgehalten.

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 "Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum -"

Teil I - Bebauungsplan



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

Rheinbach, den __.__.____

im Auftrag .....
(Fachbereichsleiterin)

SATZUNGSBESCHLUSS **Stand: November 2021**