Anlage 10

Stadt Rheinbach

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße

- **Jugendmedizinisches Zentrum- “**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach. § 13a BauGB

Stand: November 2021

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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 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.:02206/9030-0, 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 0228/157621 oder 0228/157676 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 Brauchwasser-erwärmung 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 Solarenergie-nutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. ~~Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiespar-verordnung 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 Baugenehmigunmgsverfahrens 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

Rheinbach, den ……..... ……..

Ludger Banken

Bürgermeister