



Verfahrensvermerke

Plangrundlage	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	Satzungsbeschluss
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 Planzeichungsverordnung (PlanZV).	Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten 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.	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.
Sieglung, den _____ (SIEGEL)	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)
Planzeichnung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.	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.	Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausfertigt. (Ausfertigung)
Sieglung, den _____ (SIEGEL)	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)
Planverfasser	In-Kraft-Treten	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet.	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.	Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat)
Rheinbach, _____	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)
Der Bürgermeister im Auftrag (Fachbereichsleiterin) (SIEGEL)	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.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
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 § 13b BauGB gefasst.	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)	Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)
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 30.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.		
Rheinbach, den _____ (SIEGEL) _____ (Bürgermeister)		

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg"

A. 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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (2) Unzulässig sind dem § 1 (6) BauNVO. Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen 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 2,6 überschritten werden. 2.2 Höhe der baulichen Nutzung Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (m ü NN) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhaubenoberkante (höchster Punkt des Gebäudes). Die maximal zulässige Gebäudehöhe 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 Ausbauten sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die jeweilige maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist dem Planskizze zu entnehmen. 2.3 Anzahl der Vollgeschosse B : Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwingend zwei. 3. Bauweise B : Zulässig sind Doppelhäuser. 4. Höhenlage baulicher Anlagen Die Oberkante des Erdgeschossesfertigungsbodens (EFH) muss mindestens 0,15 m und darf maximal 0,5 m über der Oberkante der zugerechneten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit der jeweiligen Höhe liegen. Bezugspunkt für die herauszuhebende 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 Planarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 (6) Nr. 1 und § 6 (7) BauNVO 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 maximale 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 Abfahrfahrt zulässig. Die Fläche für die Abfallbeseitigung ist mindestens bei Behälterhöhe und maximal bei 1,40 m abzumessen. 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- aller wildlebenden 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. (22.) 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 Baufeldräumung im Jahr 2020 sind keine Verluste von Vogelbruten durch die Rodung des Gebüschs zu befürchten. Sollte sich der Beginn der Baufeldräumung 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 Vogelzug Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Balkongeländern, Eckvergüßungen, Glasverbindungsgängen und transparenten Windschutzwänden sind diese baulichen Elemente mit geprüften Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Ätzeverfahren, Sandstrahlverfahren oder Folien gemäß dem Stand der Technik (z.B. österreichische Norm ONR 10104/V, Vogelschutzfreundliche Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschutz an Glasfassaden vermeiden, BauFÜ, 2010) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. aufliegenden 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 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 Leutungsrechten zu belastende Flächen Die mit Geh- und Leutungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern dienen der technischen Führung und Wartung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen 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, pflg 1 Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotflächen (pflg 1) sind bodenbedeckende Pflanzen oder Hecken (z.B. Hairnbuche, Gewöhnlicher Liguster, Flache Heckenmyrte, Gewöhnlicher Fingerstrauch) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Pflanzen und Hecken ist bis maximal 1,20 m zulässig. Pflanzbindung Einzelbäume pflg 1 An den im zaidenischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standort ist der vorhandene Baum zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig 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. Pflanzgebot in Vorgärten Innerhalb der räumlich festgesetzten Vorgartenbereiche sind die privaten Grundstücksflächen außerhalb der notwendigen Erschließungsflächen, der Standorte für Müllbehälter sowie der Abstellflächen für Fahrräder vollständig als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Vegetationsflächen sind zur Bedeckung des Pflanzhorizontes zusätzlich zur Verwendung von Erdreich nur oberflächige, wasserdurchlässige Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Der Einbau wasserundurchlässiger Sperrschichten wie z.B. die Verwendung von Abdichtungen o. ä. innerhalb der Vegetationsflächen ist demnach unzulässig.
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 Außenwänden - 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 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 einseitiger Dachneigung auszuführen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei untergeordneten baulichen Anlagen, wie Carports und Nebenanlagen, ausschließlich Flachdächer bis einschließlich 6° zulässig. Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung Hauptgebäude: Als Dacheindeckung sind Dachziegel/Dachsteine und/oder naturfarbener Zinkblech in matter Ausführung zu verwenden. Zulässige Farben für Dachziegel/Dachsteine sind: Anthrazit, Schwarz, Grau, Braun, Rot bis Rotbraun. Zwischenräume sind zulässig. Mit Ziegeln und Dachziegeldeckungselementen ist ein Albedo-/SRI-Wert (= solarer Reflexionsindex) von $\geq 0,3$ 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: Carports 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 biogedeckte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig. 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 60% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig. Der Abstand zur Gebelwand 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 Dachschale, jeweils 1,0 m nicht unterschreiten. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. 1.5 Fassadengestaltungen Unzulässig sind: - Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial, - Fassadenverkleidungen aus fluoreszierenden Materialien, - Fassadenverkleidungen von mehr als 30 % der jeweiligen Außenflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur- und Kunststeinmosaiken. Bei der Fassadengestaltung sind die Verwendung von gelben Farben (z.B. Neonfarben), fluoreszierenden Farben, Volutenformen 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 Darstellte in ihrem Anbringungsbereich. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhaubenoberkante (Festlinie) 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 Schutzstreifen oder einer entsprechenden Schutzschuttbepflanzung in Höhe der Einhausung oder dem beweglichen Abfallbehälter 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 Schutzschuttbepflanzung in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,80 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 sichtschräglüssiger 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 Grundstücksgrößen sind bis maximal 1,80 m zulässig. C. HINWEISE Hinweise sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsschätzung (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 Abfallmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtliche Bestimmungen zu beachten. 1. Bodendenkmalpflege Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultu- und/oder naturgeschichtliche Bodensünde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelrunde oder auch Veränderungen und Verfallbrüche in der natürlichen Bodenschichtfolge) 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 auf der Grundlage archaischer 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: 02206/90302-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstücke 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 der Baubereitstellung anfallende Oberboden und der kulturhistorische Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgebracht werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baumaßnahmen des Grundstücks anfallende bauschuttartige oder organisch aufgebaute Bodennaterial (z.B. aus Bodenauflagerungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodennaterials sind vor der Ausführung 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 Gefährdungsschätzung (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 Abfallmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtliche 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 gegeben werden. Sofern Kampfmittel vorhanden werden, sind die Baubereiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeibehörde unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pflähgründen, Verbaubarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall sind die Hinweise des Merkblatts für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW zu berücksichtigen. Für Ruimeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Atelexzeichen 22-3-5382046-825197 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, Türen und Verschluss-systemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeibehörden stellen dazu kostenfrei Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist insbesondere unter der Rufnummer 02201/151976 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 Bauherren so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solar Kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergieerzeugung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen parallel zu den Dachflächen erfolgen. Zur passiven Solarenergieerzeugung sollen durch den Bau kompakter Gebäude und durch die Ausschaltung der Fassaden Wärmeverluste verhindert werden. Auf das Gebäuderisparien-gesetz (EG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Anforderungen zur Energieeinsparung sollen 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 nachträglichen Gewässerbelastung wird empfohlen, Maßnahmen zur Niederschlagswassererfassung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstauflächen, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o. ä.) vorzusehen. 7. Gewässerschutz Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Heimerzhelm-Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbundes Essköllchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wasseraggressiver (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wasseraggressiver (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 zulässig. Anlagen zur Lagerung wasseraggressiver (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen. 8. Bergbau Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Braunkohleabbau. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortwährenden Betrieb der Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach häufigen Kinnständer nicht auszuschließen. Ferner ist nach Begründung der bergbaulichen Stützungsmaßnahmen für die Grundwasserwiederanhebung zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserwiederanhebung für den Braunkohleabbau als auch durch einen solchen Grundwasserwiederanhebung 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 sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stützpweg 2, 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserabsenkungen an den Erntverband, Am Erntverband 6, 50126 Bergheim, zu stellen. 9. DIN-Vorschriften DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Stadtbaueingetragenen Verweisen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Friedegasse 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Anlage 8

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)	Algemeines Wohngebiet (WA)
WA	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	
I	zwingende Zahl der Vollgeschosse
2 Wo	Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen
z.B. THmax (SD): 163,60 m ü NN	maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull
z.B. GHmax (SD): 166,60 m ü NN	maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)	
D	Doppelhäuser
B	Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
Na	öffentliche Straßenverkehrsfläche
Na	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)	
A	Fläche für die Abfallbeseitigung
GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
w	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Wegeskreuz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Na	Flächenhafte Anpflanzung Hecke / Sträucher (pflg 1)
G	Erhaltung von Bäumen
Mit Geh-, Fahr- und Leutungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	mit Geh- und Leutungsrecht 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
x 156,79	mindestens bis maximal zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden
---	Gradienten der Planstraße
---	Vorgartenbereich
---	Sichtdreiecke
Na	Flächen für Nebenanlagen
GSt	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Fläche für Stellplätze
GSUGSt	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Fläche für Stellplätze und überdachte Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Spielplatz
GFe	Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Feuerwehraufstellfläche

ZEICHEN DER KARTENGUNDLAGE	
6	Gebäude mit Hausnummern, z.B. Nr. 6
112	Nebengebäude
---	Flurstücknummer
---	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
+	
STADT RHEINBACH	
Der Bürgermeister	

Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg"

