Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg - Aachener Straße"

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (i.S.v. § 13 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt:
0,4: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ausserhalb von Zufahrtsrampen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) BauNVO i. V. m. § 17 (2) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Siehe Planeinschrieb:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Sie bestimmt sich durch die Attikahöhen AH 1 (einschließlich Geländer/Absturzsicherung) und AH 2 (oberster Dachabschluss Gebäude), die für die gesamte Gebäudelänge gelten. Die jeweiligen maximal zulässigen Attikahöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässige Attikahöhe AH 2 darf durch technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, Antennen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung, untergeordnete Dachaufbauten u. ä. ausnahmsweise um maximal 1,20 m überschritten werden, sofern die Teile der Anlagen, welche die maximal zulässige Attikahöhe AH 2 überschreiten, um mindestens 1,20 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 in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Attikahöhen AH 1 und AH 2 dürfen um bis zu 40 cm unterschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Siehe Planeinschrieb:

II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2.

3. Bauweise
Siehe Planeinschrieb:

o: Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist, bis auf die folgenden Ausnahmen, nicht zulässig:

4.2 Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 6 (6) BauO NRW ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch Terrassen um bis zu 1,20 m zulässig, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird.

4.3 Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 6 (6) BauO NRW ist an der mit „a" gekennzeichneten Fassade eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,80 m gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

5.1 Offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen sind auch baulich untergeordnete Technikräume zulässig. Innerhalb der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche ist ein oberirdischer Austritt im Ausnahmen mit Absturzsicherung und Überdachung zulässig.

5.2 Fahrradabstellanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Standplätze für Abfallbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Weitere Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² und einer Baumasse von 100 m³ sowie mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig. Auf die in den Punkten 5.1 bis 5.4 genannten Nebenanlagen ist diese Beschränkung nicht anzuwenden. Die festgesetzten GRZ-Höchstwerte sind einzuhalten.

6. Verkehrsflächen

6.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:
Innerhalb der räumlich festgesetzten Bereiche sind, bezogen auf die privaten Grundstücksflächen, Grundstückszu- und -ausfahrten von bzw. zu den angrenzenden bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zulässig.

7. Versorgungsleitungen

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahme V1a (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetation
Die Maßnahmen zur Beseitigung der Gehölze und zur Inanspruchnahme der Krautschicht müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Inanspruchnahme der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt. Die beschriebene Maßnahme dient vor allem dazu, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien sowie Nestern) zu umgehen.

Vermeidungsmaßnahme V1b (baubedingt): Ökologische Baubegleitung
Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

Verminderungsmaßnahme V2 (baubedingt): Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Vermeidungsmaßnahme V3 (baubedingt): Durchführung von Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten oder ökologische Baubegleitung
Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen, um zu vermeiden, dass Eier oder Jungvögel von an Gebäuden brütenden Vögeln durch Eingriffe direkt gefährdet werden. Falls Abrissarbeiten innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden sind, ist durch vorgezogene Kontrollen bzw. eine ökologische Baubegleitung und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten kommt. Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) für wildlebende Vogelarten zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V4 (baubedingt): Vorabkontrolle der zurückzubauenden Gebäude auf ihre Nutzung durch Fledermäuse
Es ist nicht vollkommen ausgeschlossen, dass es im Gebäudebestand zu Ansiedlungen von Fledermäusen kommen kann. Daher sind vor Durchführung von Rückbauarbeiten sämtliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf Besatz, z.B. mit Hilfe einer Endoskopkamera, zu kontrollieren oder Einflugöffnungen mittels Bat-Detektoren durchzuführen, um direkte Gefährdungen von Individuen zu vermeiden. Bei der Feststellung von Fledermausvorkommen sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Maßnahme bis nach der Aufgabe des Quartiers oder eine fachgerechte Bergung und Versorgung der Tiere.

Vermeidungsmaßnahme V5 (baubedingt): Höhlenbaumkontrolle
Im Bereich der vorhabenbedingt beanspruchten Flächen befinden sich einige wenige ältere Gehölze, die Baumhöhlen aufweisen bzw. aufweisen könnten. Die Gehölzbestände im Vorhabenbereich sind daher vor Beginn der Rodungsarbeiten auf das Vorkommen von Baumhöhlen und deren Besatz mit Fledermäusen hin zu untersuchen. Sofern hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, ist der abendliche Ausflug abzuwarten, die Baumhöhle nochmals auf Besatz hin zu kontrollieren und anschließend zu verschließen.

Vermeidungsmaßnahme V6: 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 ÖNR 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. auszurüsten, die einen nachweisbaren wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit den o. g. baulichen Elementen aus Glas bewirken. Der alleinige Einsatz von an Glasoberflächen aufgebrachten 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.

Vermeidungsmaßnahme V7: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel
Bei der Anordnung von Beleuchtungskörpern innerhalb der privaten Grundstücksflächen zum Zwecke der Beleuchtung privater gemeinschaftlich genutzter Erschließungs-, Platz-, und Spielflächen sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter privater Flächen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden.

Die Vorgaben zur Einhaltung der zusätzlich zu berücksichtigenden Regelungen des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG), sowie des Artikel 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzungen mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

9.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar bei der Stadt Rheinbach) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) zu treffen. Liegt das betrachtete Außenbauteil zwischen zwei 5-dB-Klassengrenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel, so ist der höhere Wert maßgeblich.

Die Zuordnung zwischen den dargestellten LPB und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	≤= 55
II	≤= 60
III	≤= 65
IV	≤= 70
V	≤= 75
VI	≤= 80
VII	> 80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch einen/n schalltechnischen Untersuchung/Nachweis niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden.

9.2 Schutz der Nachtruhe

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Die Räume sind mit sogenannten Lüfterfenstern zu versehen, welche den Luftaustausch im Raum auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
- Alternativ kann der Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern auch durch eine zentrale Lüftungseinrichtung gewährleistet werden.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

10.1 Pflanzgebot Einzelbäume (PG 1)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen geringfügig verschoben werden. Abgängige Bäume sind möglichst artgleich entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste
Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides 'Columnare Typ Ley I' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Columnare Typ Ley II' (Spitzahorn)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche)
Crataegus x lavallei 'Carrierei' (Apfeldorn)
Liquidambar styraciflua 'Paarl' (Amberbaum)

10.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)

Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen (pfg 1) sind Schnitthecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Lorbeer etc.) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecken ist bis maximal 1,20 m zulässig. Abgängige Schnittheckenpflanzungen sind möglichst artgleich zu ersetzen.

10.3 Pflanzbindung Einzelbaum

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

10.4 Fassadenbegrünung

Außenwandflächen, die in Form von Putzfassaden hergestellt sind, sind außerhalb von Außenwandöffnungen zu mindestens 40 % und bei sonstigen Fassadenmaterialien, mit Ausnahme von Außenwandflächen, deren Oberflächen aus Holz oder Holzwerkstoffen bestehen, jeweils vollflächig mit standortgerechten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Zulässig sind bodengebundene oder fassadengebundene Systeme sowie Kombinationen aus beiden Systemen. Bei der Verwendung bodengebundener Systeme beträgt der Pflanzabstand je Pflanze 1,0 m bei selbstklimmenden Pflanzen und 2,0 m je Pflanze bei Rank- und Schlingpflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst artgleich zu ersetzen.

11. Höhenlage baulicher Anlagen
Siehe Planeinschrieb:

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKE) wird in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt und gilt jeweils für die gesamte Gebäudelänge.

12. Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Hauptgebäude:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich in Form von Flachdächern (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze:
Die Dächer von oberirdischen Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und überdachten Fahrradabstellanlagen sind ausschließlich in Form von Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 6° zulässig.

2. Dachdeckung

Hauptgebäude:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Bei Hauptgebäuden sind Aufständerungen für Anlagen zur solaren Energiegewinnung oberhalb der Dachbegrünung zulässig.

Tiefgaragen:
Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden, oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie sonstigen versiegelten Flächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat oder Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Überdachte Fahrradabstellanlagen:
Die Dächer von überdachten Fahrradabstellanlagen sind extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

3. Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind um mindestens 1,0 m von allen Gebäudeaußenkanten abzurücken. Außenantennen sind generell unzulässig.

4. 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.

Bei der Fassadengestaltung sind zudem die Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 9.5 Fassadenbegrünung, einzuhalten.

5. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden, als Rasenflächen dauerhaft zu begrünen.

Außerhalb von Gebäuden sind die Standorte für freistehende Mülltonnen und sogenannte Unterflursysteme auf mindestens drei Seiten dicht zu bepflanzen und die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang abzuschirmen. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind dabei in jedem Fall dicht zu bepflanzen. Gleiches gilt bei der Aufstellung von Mülltonnenschränken.

6. Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die vom Rat der Stadt Rheinbach am 02.12.2019 beschlossene „Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Rheinbach. Die Festsetzungen der Satzung sind entsprechend anzuwenden.

7. Einfriedungen:

Einfriedungen außerhalb der als pfg 1 festgesetzten Flächen sind ausschließlich in Form von Hecken und in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun bis zu einer Höhe von 1,20 m entlang geplanter und bestehender öffentlichen Verkehrsflächen sind jedoch nur dann zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den Straßenbegrenzungslinien der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den angrenzend bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und innerhalb des Zwischenraums zwischen Einfriedung und den Straßenbegrenzungslinien der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie den angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Heckenanpflanzungen vorgenommen werden. Ausgenommen hiervon sind Tore für erforderliche Feuerwehrzufahrten.

Einfriedungen in Form von Mauern sind generell unzulässig.

III 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 gemäß § 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 (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 Swistal Heimerzheim Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swistal. 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

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 22: Gefahrenabwehr, Hilfeersicherheit, Kampfmittelbeseitigung, Tel.: 0221 / 475 97190) zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. 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 Verschlussystemen 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 E-Mail unter einbruchschutz.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 entsprechende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die darin genannten Werte sollten möglichst unterschritten werden.

7. Niederschlagswasser

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. 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 bereitgehalten.

9. Bergbau

Das Plangebiet ist nicht von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. 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 ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der 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.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand __.__.____) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) .....

Planzeichnung

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

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) .....

Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro URBANOPHIL.KOELN - Stadtplaner - Philipp Skoda in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet

Köln, den __.__.____ Rheinbach, den __.__.____

..... (Stadtplaner)

Der Bürgermeister
im Auftrag
..... (Fachbereichsleiterin) (SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ 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 __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach vom __.__.____ durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt worden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sind am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom __.__.____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung bis einschließlich __.__.____ aufgefordert worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am __.__.____ 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 __.__.____ benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadt