Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 26.03.2021) 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 Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet.

Rheinbach __.__.____

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

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 01.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

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 31.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

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 31.08.2021 bis einschließlich zum 15.09.2021.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 24.08.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung bis einschließlich 15.09.2021 aufgefordert worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am __.__.____ 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.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des 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)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat diesen Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangen Stellungnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat)

Rheinbach, den __.__.____

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

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 "Schornbuschweg", 3. Änderung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Sport und Freizeit"
Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Sport und Freizeit" dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für sportliche Aktivitäten und jener der Freizeitgestaltung einschließlich der dazugehörigen betriebsbezogenen erforderlichen Anlagen. Ferner sind auch gastronomische Nutzungen und Nutzungen im Bereich der Gesundheitsvorsorge als Nebennutzungen zulässig.

1.1 Als Hauptnutzungen sind zulässig:
- Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht überdachte Sportplätze
- Gebäude und Anlagen für freizeitliche Zwecke mit Ausnahme von Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Nutzungen u.ä.

1.2 Folgende Nebennutzungen sind zulässig, sofern Sie den Hauptnutzungen dienen und mit diesem im funktionalen Zusammenhang stehen:
- Gebäude und Anlagen, die der menschlichen Gesundheitsvorsorge dienen mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 500 m²
- Gastronomische Nutzungen, einschließlich ihrer zugehörigen Betriebs- und Lagerflächen, mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 450 m²

1.3 Weiterhin zulässig sind:
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den zulässigen Haupt- und Nebennutzungen stehen und diesen dienen
- Stellplätze im Umfang des durch die genehmigten Haupt- und Nebennutzungen erforderlichen Stellplatzbedarfs

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von nicht überdachten Sportplätzen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von offenen oberirdischen Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt: 0,8

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Planeinschrieb:
Die maximale Traufe- und Firsthöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe (TH) gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist die höchstgelegene Dachhautoberkante (höchster Punkt des Gebäudes). Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Bei Flachdächern (FD) bestimmt sich die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch die Attikahöhe (AH). Die Attikahöhe bestimmt die maximal zulässige Oberkante des Attikaabschlusses. Die maximal zulässige Attikahöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die jeweilige First- und Attikahöhe des Gebäudes 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 Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Bei Flachdächern (FD) darf die Attikahöhe (AH) des Gebäudes mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,0m überschritten werden, sofern diese Anlagen um 1,0 m von allen Gebäudeaußenkanten zurückversetzt angeordnet sind. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist bei geneigten Dächern (GD) nicht zulässig.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Siehe Planeinschrieb:

II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2
III: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 3

3. Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung für Einzelbauten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Planeinschrieb:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelung des § 6 (6) Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 23 (3) BauNVO allgemein zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze und Stellplatzanlagen sind, unter Einhaltung der Örtlichen Bauvorschrift 3.1.2 bzw. 3.1.3, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Errichtung einer Konstruktion zur Halterung von Photovoltaikanlagen ist über den offenen Stellplätzen ausnahmsweise zulässig.

Einzelgaragen, überdachte Stellplätze (Carports) und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat oder Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Oberirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind generell unzulässig.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit nicht überdachten Sportplätzen, sind zudem innerhalb der festgesetzten Fläche für nicht überdachte Sportplätze zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind, mit Ausnahme der Flächen des flächenhaften Pflanzgebotes, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Abstand von einem Meter zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist generell einzuhalten.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die innerhalb des Plangebiets als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen (Schornbuschweg) dienen der unmittelbaren öffentlich-rechtlichen verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des sonstigen Sondergebietes (SO) sowie der nachbarlichen Flächen.

7.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg (F + R)

Die als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzten Flächen dienen der zusätzlichen fuß- und radläufigen Anbindung des Plangebiets sowie der nachbarlichen Flächen an den bereits bestehenden überörtlichen Fuß- und Radweg der L493.

7.3 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) sind ausschließlich nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden klassifizierten Straßen (Kreisstraße K 51, Landesstraße L 493) sind generell unzulässig.

8. 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.

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

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend Rechnung zu tragen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Begrenzung von Rodungen
Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September grundsätzlich planungsrechtlich ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Maßnahmen gegen Vogelschlag
Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Balkonverglasungen, Eckverglasungen, Glasüberdingungsgängen 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, Bayl.fU, 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 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 V3: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel
Bei der Anordnung von Beleuchtungskörpern innerhalb der privaten Grundstücksflächen zum Zwecke der Beleuchtung der außenliegenden Bereiche sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Gliederung des Gebietes und der angestrebten Abschirmungswirkung gegen angrenzende Nutzungen zusätzlich der Wiederherstellung der Habitatfunktionen des Bluthänflings und des Girlitzes:

11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg)
Innerhalb der Flächen des flächenhaften Pflanzgebotes (pfg) sind vollflächig Feldgehölze, Sträucher und Bäume entsprechend der Pflanzliste, in einer reich strukturierten Form anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Ein- und Ausfahrten innerhalb dieser Flächen ist generell unzulässig.

11.2 Erhaltung von Einzelbäumen
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.

11.3 Pflanzliste

Bäume		
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus exelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia Cordata	-	Winterlinde
Carpinus Betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus silvestris	-	Wildapfel
Prunus padus	-	Frühblühende Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselstrauch
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Potentilla fruticosa	-	Fingerstrauch
Lonicera nitida	-	Flache Heckenmyrte

11. Bedingende Festsetzung

Die bauliche Nutzung ist im gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheinbach und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Zur Durchführung der archäologischen Untersuchung ist eine Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde (hier Rhein-Sieg-Kreis) erteilt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Planeinschrieb:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von geneigten Dächern (GD) mit einer Dachneigung von 15° bis 45° und in Form von Flachdächern (FD) mit einer Neigung bis einschließlich 6° zulässig.

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

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Anlage extensiver Dachbegrünungen bei geneigten Dächern (GD) ist zulässig. Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Ansonsten sind nur rote, rotbraune, braune und graue Ziegel und Dacheindeckungselemente in matter Ausführung zulässig. Mit Ziegeln und Dacheindeckungselementen ist ein Albedo- /SRI-Wert (0 solarer Reflexionsindex) von ≥ 0,3 anzustreben. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Bei geneigten Dächern sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

1.3 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Satelliten Empfangsanlagen sind der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an Ihrem Anbringungsort anzupassen. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhautoberkante (Firstlinie) bei geneigten Dächern nicht übersteigen. Bei Flachdächern sind diese Anlagen um mindestens 1,0 m von allen Gebäudeaußenkanten abzurücken. Außenantennen sind generell unzulässig.

1.4 Fassadengestaltungen

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, Vollton farben und schwarzer Farbe, die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas) sowie die Verwendung spiegelnder Oberflächen unzulässig.

2. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet ist das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art, außer für Eigenwerbung am eigenen Gebäude und den Zufahrts- und Zugangsbereichen, unzulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht, mit elektronischen Laufbändern, sowie in Form von Videowänden oder blinkende und pulsierende Werbeanlagen o. ä. sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sowie Pylone und Plakatwände sind ausgeschlossen. In den Zufahrts- und Zugangsbereichen dürfen Stelen von max. 1,0 m Breite und bis zu einer Höhe von max. 3,0 m Höhe errichtet werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von maximal 10 % der jeweiligen Wandfläche je Gebäudeseite des Hauptgebäudes zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe, bezogen auf das jeweils zulässige Einzelbauvorhaben, nicht überschreiten. Werbeanlagen an Nebengebäuden sind nicht zulässig.

Der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist nur innerhalb der genehmigten Betriebszeiten zulässig.

Die Hinweise zum Straßen- und Wegegesetz von Nordrhein-Westfalen (Hinweis Punkt 8.) sind zu berücksichtigen.

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

3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.1.1 Einhausungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
Einhausungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mindestens bis Behältertöhe 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 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.

3.1.2 Offene Stellplätze
Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen anzulegen.

3.1.3 Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen sind bis auf notwendige Zu- und Abfahrten und Zuwegungen, angrenzende Hauptgebäude und außerhalb direkt angrenzender Pflanzgebotsflächen durch heimische Hecken einzugrünen. Die Tiefe der Eingrünung muss mindestens 1,0 m betragen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von laubtragenden Hecken und Bäumen sind allgemein zulässig. Im Bereich der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote (pfg) sind zudem die Vorgaben der textlichen Festsetzung, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 11, einzuhalten.

Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun sind im Bereich der flächenhaften Pflanzgebote (pfg) mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. In den übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die maximale Höhe von Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun ist generell auf 1,80 m begrenzt.

Einfriedungen in Form von sichtundurchlässigen Zäunen und Mauern sind im Plangebiet generell unzulässig.

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: 02206/90300-22, 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 bauschuthaltige 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. Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist 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 erhöhlicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) 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 22.5-3-5382048-468/21 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 0228/15/7676 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 entsprechende 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 Wassermückhaltung und Brauchwasernutzung die Anlage von Zisternen o. ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers vorgesehen werden. Zur Entlastung der Kanalisation durch starkenÖberflächenabfluss 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. Baustoffe

Für die Herstellung von Baustoffen ist derzeit größtenteils ein hoher Primärenergieeinsatz mit folglich hohem CO_2 erforderlich. Zur Minderung von CO_2-Emissionen sollen hinzutretende Gebäude und Gebäudeteile daher mit möglichst klimaneutralen Baustoffen realisiert werden.

8. Auflagen gem. Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW)

In einem Abstand von 40 Metern (Anbaubeschränkungszone), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Auf § 25 StrWG NRW wird verwiesen.

In einem Abstand von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sind Werbeanlagen nicht zulässig. Auf § 28 StrWG NRW wird verwiesen.

9. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2017 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und vom 01.01.2019 (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.

Anlage 08

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 "Schornbuschweg", 3. Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO	sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
z.B. THmax : 191,50 m ü NHN	maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull
z.B. FHmax : 195,50 m ü NHN	maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull
z.B. AHmax : 195,50 m ü NHN	maximal zulässige Attikahöhe in Metern über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

**VER