



| VERFAHRENSVERMERKE | | | |
|--|---|--|---|
| PLANVERFASSER Die städtebauliche Planung wurde erstellt durch: Ingenieurbüro für Vermessung, Planung, Stadterweiterung Dr. Johannes Suchy Buchelgarten 10 53225 Bonn | PLANGRUNDLAGE Der Planungsgrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystem (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stichtag: 31.12.2019) zugrunde, das dem Inhalt des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZ) entspricht. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem amtlichen Kataster überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt. | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am in beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. | 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. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis einschließlich |
| OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden Stellungnahmen im Rahmen des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. | OFFENTLICHE AUSLEGUNG Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung bis benachrichtigt und beteiligt worden. | BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung bis benachrichtigt und beteiligt worden. | FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom |
| SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Rheinbach hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. | AUSFERTIGUNG Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Ausfertigung) am Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein (Duplikat). | INKRAFTTRETEN Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung in der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung im Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. | Übersichtspland - Lage im Stadtgebiet (Maßstab 1 : 6.000) |

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN RHEINBACH-WORMERSDORF NR. 18

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 BauGB und BauNVO)
- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.1 Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist die Unterbringung von Lebensmittel-Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Rheinbacher Sortimentsliste (siehe Liste unter Hinweis auf Zulässigkeit):
- ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²
 - eine Verkaufsstelle für Bäckereierzeugnisse sowie sonstige Verkaufsstellen für Lotto / Toto, Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von zusammen 300 m²
 - Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
- 1.2 Als Ausnahme sind als zentrenrelevante Sortimente gemäß Rheinbacher Liste (siehe Liste unter Hinweis auf Zulässigkeit, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt).
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6, 16, 18, 19 BauNVO)
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen**
 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtschächte, und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 2,0 m überschritten werden. Der Abstand dieser baulichen Anlagen zur Außenkante des Hauptgebäudes muss allseitig mindestens 2,0 m betragen.
- 2.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3 Stellplätze**
 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Umgebung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze zulässig.
- 4 Einsatz regenerativer Energien**
 Gemäß §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind 60 % der Dachflächen des Hauptgebäudes mit Photovoltaikmodulen zu versehen.
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1 Anpflanzen von Bäumen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in der mit A bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern insgesamt mindestens 14 standorttypische Laubbäume gemäß Pflanzliste A zu pflanzen sind.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den mit B bezeichneten Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzzeilen insgesamt mindestens 12 standorttypische Laubbäume gemäß Pflanzliste A zu pflanzen sind. Jedem Baum ist ein beiflügelter Wurzelraum (Baumscheibe) zu belassen, dessen Durchmesser mindestens 2,0 m betragen muss. Maßgebend für alle Baumpflanzungen ist die Zahl der anzupflanzenden Bäume, die Position ist ortsbahngängig zu wählen.
- 5.2 Anpflanzen von Hecken
 Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den festgesetzten mit C und D bezeichneten Grünflächen mindestens 0,5 m breite und mindestens 1,0 m hohe Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste B vorzunehmen sind. Pflanzqualität 60-100 cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm.
- 5.3 Dachbegrünung
 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % ihrer Dachfläche gemäß Pflanzliste C extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm auszuführen.
- 5.4 Fassadenbegrünung
 Die Außenflächen der in der Planzeichnung bezeichneten Fassadenbereiche des Gebäudes sind, mit Ausnahme der Außenwandflächen, deren Oberflächen aus Holz oder Holzwerkstoffen bestehen, außerhalb von Außenöffnungen und den dazu einzuhaltenden brandschutztechnischen Abständen sowie außerhalb der brandschutztechnisch einzuhaltenden Abstände zur Oberkante des Gebäudes, mit einem Pflanzabstand von 2,0 m mit standortgerechten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste D zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- 5.5 Ortsrandbegrünung
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit E bezeichneten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens zum Zeitpunkt der Bezugnahme des Marktgebäudes Bäume und Sträucher als Ortsrandbegrünung gemäß der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste A und B anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Baumarten muss 20 % der Pflanzung, der Anteil der strauchartig wachsenden Gehölze muss 80 % betragen. Die Bäume der jeweiligen Arten hat unregelmäßig auf der dafür vorgesehenen Fläche zu erfolgen. Die innerhalb der Grünfläche durchzuführende Ortsrandbegrünung umfasst Anpflanzung, Pflege, Ernte und gegebenenfalls Ersatz der Bäume und Sträucher.
- 5.6 Alle gemäß 5.1 bis 5.4 festgesetzten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.7 Maßnahmen zum Ausgleich
- Das aufgrund der Planung sich ergebende ökologische Defizit in Höhe von 22.468 Ökopunkten gemäß LANUV 2008 wird auf einer externen Fläche ausgeglichen.
- 6 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 6.1 Zum Schutz der Wohnruhe im angrenzenden Wohnbereich müssen Betriebszeiten, Öffnungszeiten und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung den nachfolgend aufgeführten Zeitrahmen entsprechen.

| Einheit | Zeit | Werktag (Mo - Fr) | Sonn- u. Feiertag |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Markt | Betriebszeit | 06.00 – 22.00 | - |
| Anlieferung | 06.00 – 22.00 | - | - |
| Öffnungszeiten für Kunden | 06.00 – 22.00 | - | - |
| backshop u. Café | Betriebszeit | 06.00 – 22.00 | 06.00 – 18.00 |
| Anlieferung | 06.00 – 22.00 | 06.00 – 08.00 | - |
| Öffnungszeiten für Kunden | 06.00 – 22.00 | 06.00 – 18.00 | - |

- 7 Maßnahmen zum Artenschutz**
- 7.1 Zur Vermeidung der Zerstörung jährlich neu angelegter Nester der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährlichen Vogelarten und um direkte Tötungen von gehobribrenden Vogelarten auszuschließen, sind die Rodungsarbeiten gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ab 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- 7.2 Durch die baubedingte Inanspruchnahme ist ein Großteil der Gehölze und Heckenstrukturen im Plangebiet betroffen, die potenziell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten genutzt werden können. Ein kleiner Anteil wird jedoch als Randbegrünung und Ausgleichsfläche verbleiben. Für die betroffenen Arten besteht zunächst die Möglichkeit auf diese Strukturen auszuweichen. Um den Verlust der Lebensstätte dennoch langfristig auszugleichen, ist im Geltungsbereich ein Habitatmanagement zu schaffen und zu entwickeln.
- 7.3 Die Bestandgebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind unmittelbar vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen wildlebender Tierarten zu untersuchen.
- 7.4 Zwei bis vier Wochen vor dem Abriss der Gebäude sind zusätzlich Ein- und Ausflugsbeobachtungen mittels Fledermausdetektor während der artspezifischen Ausflugszeiten durchzuführen. Sofern ein Nachweis eines Fortpflanzungs- oder Ruhestättenplanungsrelevanter Arten erbracht wird, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 7.5 Aufgrund der ungeeigneten Voraussetzungen zur Überwinterung geschützter Arten innerhalb der Gebäude ist ein Abriss vorzugsweise für die Wintermonate vorzuziehen.
- 8 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauNVO)
- 8.1 Dachgestaltung
 In dem Sondergebiet SO sind als Dachform nur Flachdächer zulässig.
- 9 Werbeanlagen**
- 9.1 Innerhalb des Sondergebietes SO ist auf der mit W bezeichneten Fläche die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung (Werbeplan) mit Darstellung der im SO angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 6,0 m betragen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten.
- 9.2 Weitere Werbeanlagen sind nur an der südlichen der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseite des Marktgebäudes zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe des Gebäudes von 216,5 m ü. NNH nicht überschreiten.

- C HINWEISE**
- Bodendenkmäler**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Fundamente) in der natürlichen Bodenschicht 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 archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 53493 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.
- Bodenschutz**
 Zur Vermeidung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen des Bodens soll ein schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden erfolgen und die Maßnahmen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden. Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Grünflächen wieder aufgetragen werden. Hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender fachrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenmaterials 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 (NBodSchG)). 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 Entorgung von Ausbaurmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
- Kampfmittelbeseitigung**
 (Eintrag erfolgt nach Beteiligung der Träger öff. Belange)
- Städtebauliche und Technische Kriminalprävention**
 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, Türen und Verschlussanlagen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der Kriminalprävention 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: kkkp.bonn@polizei.nrw.de möglich.
- 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 Solarenergieerzeugung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergieerzeugung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Anforderungen zur Energieerzeugung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden. Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Rheinbach erhältlich.
- Niederschlagswasser**
 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird angeregt, zur Wasserückhaltung und Brauchwassererwärmung die Anlage von Zisternen o.ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorzusehen. Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Entlastungskäusen, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.
- Sonstige Hinweise**
 - die innerhalb der Stellplatzanlagen und der privaten Grünflächen dargestellten Einzelheiten (Stellplätze, Fußwege) sowie die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellten Einzelheiten der Verkehrsplanung sind unverbindlich.
 - Bei Bauteilen mit einer Höhe von 3,0 m und höher ist im Rahmen des Bauantrags das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen.
- Rheinbacher Sortimentsliste (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008)**
- Zentrenrelevante Sortimente:**
- Parfümerie, Parfümwaren, Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf
 - Apotheken
 - Bekleidung allgemein (Berufsbekleidung, Pelzwaren, Lederbekleidung, etc)
 - Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Kinder- und Baby-Kleidung
 - Wäsche, Miederwaren, Bademoden
 - Handarbeitswaren, Kurwaren, Meterware Stoffe, Wolle, Stickerbedarf, Schneiderbedarf
 - Haushaltstextilien
 - Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer, Freizeitschuhe
 - Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik
 - Bestecke, Haushaltswaren
 - Glaskunst, Veredlung, Manufaktur und Verkauf der Erzeugnisse
 - Topferei und Verkauf von Topfwaren
 - Sportartikel, Sportkleidung, Sportbekleidung, Sportschuhe aller Art
 - Fahrräder, Fahrradrahmen, Fahrradzubehör, Fahrradteile, Fahrradtextil
 - Kunstlerbedarf, Bastelartikel und Dekoartikel
 - Spielewaren
 - Bücher, Fachzeitschriften
 - Büromaschinen, Büroorganisationsbedarf
 - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeichenmaterial
 - Wäsche, Zeitschriften, Unterhaltungszeitschriften
 - Lotto, Toto, Gewinnspiele
 - Süßwaren
 - Tabakwaren und Zubehör, Spirituosen
 - Pokale, Wimpel, Waffeln, Schlüssel
 - Uhren, Schmuck, Edelmetallewaren, Goldschmiedekunst
 - CD, DVD, Schallplatten, sonst. Tonträger
 - Parfümerie, Kosmetik und Zubehör, Elektronische Spiele, Lensepiele, Video, Videospiele, Computerspiele
 - Hardware, Computer, Bauteile, Software, Zubehör
 - Musikinstrumente, Noten, Liedbücher, Zehrbuch, Pflege
 - Hörgeräte
 - Fotografie, Fotoapparate, Unterdrückung, Bilderrahmen etc.
 - Brillen, Kontaktlinsen
 - Haus- und Tischwäsche, Betttextilien
- Nicht zentrenrelevante Sortimente**
- Campingartikel und Zubehör, Campingmöbel
 - Wohnwagen, Wohnmobile, Verkauf von spezifischem Zubehör
 - Büromöbel, Matratzen, Lattenroste, Möbel aller Art inkl. Bettgestelle
 - Rollstühle, Markisen, Sattlerzeug, Zaun- und Toranlagen
 - Einrichtungsbedarf, Gartengeräte
 - Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz
 - Zoologische Bedarf, Tierfutter, Leberstulle
 - Bauwerkstoffe, Baustoffe, Teppiche, Auslegwaren, Bodenbeläge, Eisenwaren, Fliesen, Heimwerkbedarf, Malerbedarf, Farben und Lacke, Anstrichmittel
 - Gartenmöbel, Kammerzubehör, Campingzubehör
 - KFZ Einzelhandel, KFZ-Zubehör, Tuning, Ersatzteile
 - Motorräder, Mofa, Roller, Motorisierte Zweiräder
 - Zweiradzubehör und Ersatzteile, Motorradkleidung
- Nahversorgungsrelevante Sortimente**
- Backwaren, Konditorei
 - Fleischwaren
 - Getränkhandel, Wein, Spirituosen, Sekt
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformhauswaren, Naturkost
 - Drogerieartikel, Reinigungs- und Putzmittel, Kosmetik, Körperpflege
- Plananzlisten**
- Pflanzliste A - Bäume:**
- | | |
|--|-----------------------------------|
| Acer platanoides „Colonnare Typ Ley I-III“ | Silber-Ahorn „Typ Ley I-III“ |
| Asplenianoides „Ölmast“ | Sittbahrn „Ölmast“ |
| Carpinus betulus „Frans Fontaine“ | Silber-Hainbuche „Frans Fontaine“ |
| Fraxinus excelsior „Raywood“ | Schmalblättrige Esche „Raywood“ |
| Tilia cordata „Rancho“ | Winter-Linde „Rancho“ |
- Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm; Pflanzabstand: 1,0 m
- Pflanzliste B - Hecken:**
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Salku caprea | Salweide |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Rosa canina | Hundrose |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Viburnum opulus | Gemeiner-Schneeball |
- Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm Pflanzabstand; 1,50 m x 1,50 m
- Pflanzliste C - Dachbegrünung:**
- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| Anthemis tinctoria | Färber-Kamille |
| Centaurea scaberrima | Flockenblume |
| Chrysanthemum leucanthemum | Wiesen-Margerite |
| Dianthus carthusianorum | Karthusener-Nelke |
| Galium verum | Labkraut |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum saxifraga | Milder Mauerpfeffer |
| Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
- Pflanzliste D - Fassadenbegrünung:**
- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| Achillea millefolium | Schafgarbe |
| Campanula rotundifolia | Rundblättrige Glockenblume |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| Irish germanica | Schwertlilie |
| Sedum reflexum | Felsen-Flechte |
| Sanguisorba minor | Kleiner Wiesenkraut |
| Silene nutans | Nickendes Leinkraut |
| Bromus tectorum | Dach-Trape |
| Brieta media | Zittergras |
| Carex flacca | Blaugrüne Segge |
| Carex ornithopoda | Vogelfuß-Segge |
| Melica ciliata | Perigras |
| Salvia pratensis | Wiesensalbei |
| Festuca glauca | Blau-Schwengel |
| Festuca ovina spec. | Schilf-Schwengel |
| Festuca rubra spec. | Rot-Schwengel |
| Koeleria pyramidata | Schilfgras |
| Poa pratensis angustifolia | Schmalblättriges Wiesensgras |
| Poa compressa | Plattalm-Rüpe |
- Pflanzliste E - Fassadenbegrünung:**
- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Parthenocissus vitacea | Gewöhnliche Weinrebe |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera acuminata | Immergrünes Geißblatt |
| Fallopia baldschuanica | Schlingendolich |
| Lonicera periclymenum | Waldgeländer |

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN RHEINBACH-WORMERSDORF NR. 18

Festsetzungen gem. § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

GH = 216,5 maximale Gebäudehöhe in m ü. NNH bei Flachdächern (gemessen an der Oberkante Altba)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbaugrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Hecken

Fassadenbereiche, deren Außenflächen zu begrünen sind (Fassadenbegrünung)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sonstige Planzeichen

S/F/EKW Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Einkaufswagen, und ihren Zufahrten (S = Stellplätze, F = Fahrradstellplätze, EKW = Einkaufswagen)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafó

Rechtwinkligkeit / Geradheitszeichen

Abstand paralleler Linien

Abstand zwischen zwei Punkten

Standort Werbeanlage

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 BauNVO

FD nur Flachdach (FD) zulässig

Planzeichen der Grundplanglage

13 vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer

vorhandene Nutz- und Nebengebäude

Flurgrenze mit Flurbzeichnung

522 Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

+ 173,26 Geländehöhe in m ü. NNH

RECHTSGRUNDLAGEN

(jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenerverordnung (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, im Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

Stadt Rheinbach
 Der Bürgermeister

Fachbereich V - Planung und Umwelt -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
 "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung Wormersdorf"

Gemarkung Wormersdorf Flur 4
 Sitzung der Stadt Rheinbach im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB)
 Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Maßstab 1 : 500 Vorentwurf vom 24.10.2022