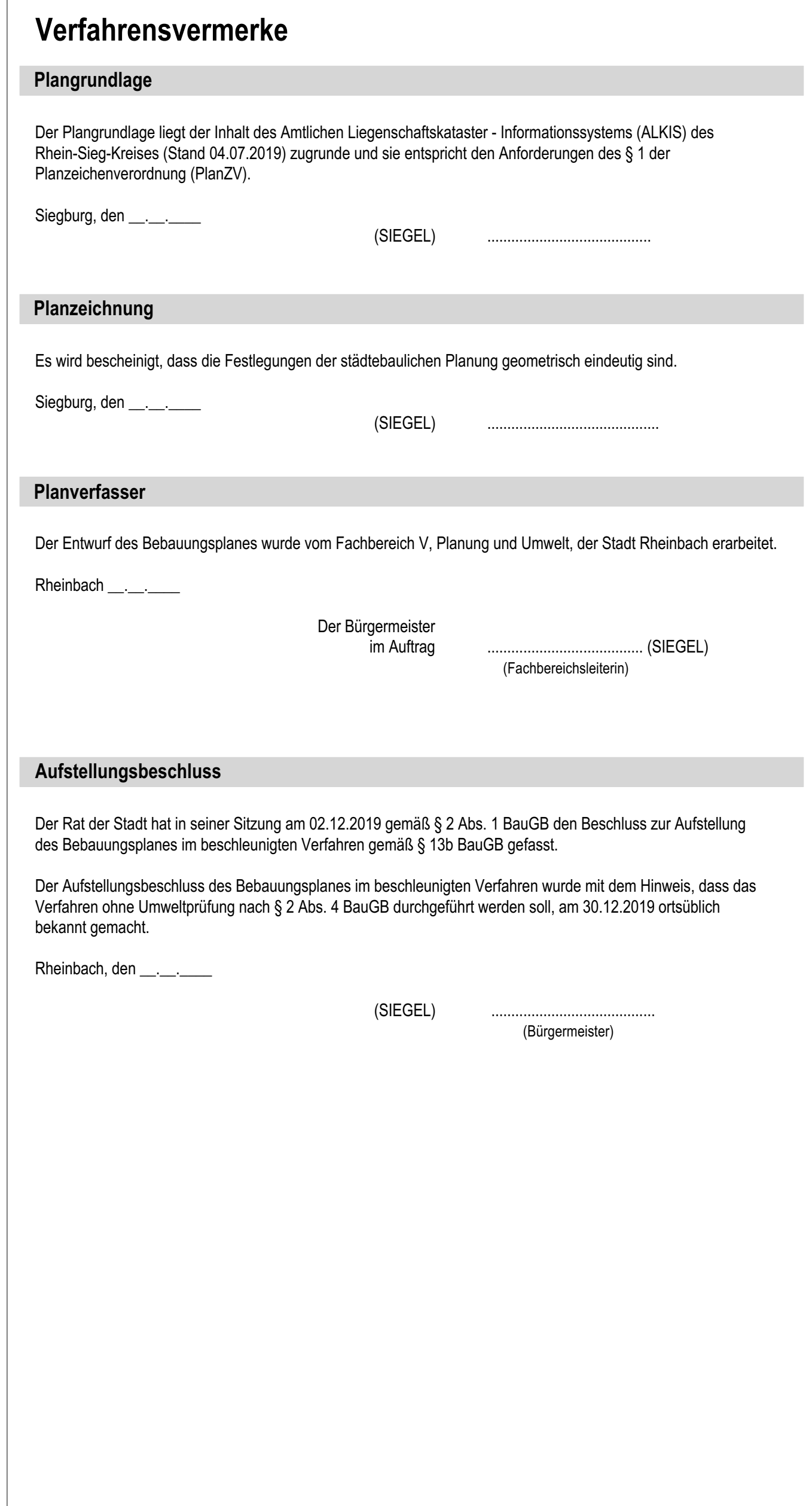




Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Rheinbach hat diesen Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Rheinbach, den	(Siegel) (Bürgermeister)
Ausfertigung	
Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (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 ertreten bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
Rheinbach, den	(Siegel) (Bürgermeister)
Gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Bauabstandsverordnung (BauABVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Platzbesatzverordnung (PlatzBzV 50) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Landesbauordnung (LBO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (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. Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW. 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718), in Kraft getreten am 16.05.2021. Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2588), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.	

Doppelhauser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Im Geländebereich des Bebauungsplans sind bei untergeordneten baulichen Anlagen, wie Carports und Nebenanlagen, ausschließlich Flachdächer bis einschließl. 6° zulässig.

1.2 Drempel

Drempel sind in Plangebiet generell unzulässig.

1.3 Dachdeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Hauptbedeutung:

Als Dachdeckung sind Dachziegel/Dachsteine und/oder naturbelassenes Zinkblech in matter Ausführung zu verwenden. Zulässige Farben für Dachziegel/Dachsteine sind Anthrazit, Schwarz, Grau, Braun, Rot bis Rotbraun. Zweifachsteine sind zulässig. Mit Ziegeln und Dachdeckungselementen ist ein Albedo-/SRW-Wert (s. Referenzkriterienliste) 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 Dachterrace von Nebenanlagen sind mit einer mindestens edasernen 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 Giebelwand darf pro Gebäude 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand von der Traufhöhe (Schwittsicht der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachauflage) und dem Dachfirst darf, gemessen auf der Dachschräge, jeweils 10 cm nicht unterschritten. 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 50 % der jeweiligen Ansichtsfächen 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.

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 Dachfarbe an ihrem Anbringungsort anzupassen. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhaubeckkante (Festlinie) nicht übersteigen. Außenantennen sind generell unzulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbauten 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 befestigten Sichtschutz oder einer entsprechenden Sichtschutzeinfriedung in Höhe der Einhausung oder den beweglichen Abfallbehältern 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 Sichtschutzeinfriedung in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zu versehen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern sind in Plangebiet generell unzulässig.

Vorgabebereich

Einfriedungen innerhalb der als Vorgabebereich festgesetzten Flächen sind nur in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen

Außerhalb der als Vorgabebereich 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 Vorgabebereich festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in Form sichdruckslüssiger 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 Straßenbegrenzungslinie 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 Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,80 m zulässig.

C. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans

1. Bodenkennauflege

Bei Bodeneingriffen können Bodenkriterien (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkriterien, d.h. Mauer, alte Gölber, Einzelzäune oder auch Veränderungen und Verfallbrüche in der natürlichen Bodensubstanz) entdeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodenkriterien), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkriterien) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodeneingriffen außerhalb archäologischer Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unter Denkmalsbehörde oder dem LVR, Amt für Bodenkriterien im Rheinland, Aulstenallee 206, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02266/90300, Fax: 02266/90300-22, unverzüglich zu melden. Bodenkriterien und Fundstelle sind zunächst unverzüglich zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodenkriterien im Rheinland ist für die Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Dem LVR-Amt für Bodenkriterien im Rheinland, Aulstenallee 206, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02266/90300, Fax: 02266/90300-22, um bauleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf 29 DSchG (Kosterragung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund

Der bei den Bauarbeiten anstehende Oberboden und der für die Kulturflächen obersten sollen gemäß § 20c BaupB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18515 zu beachten. Der Einbau von Steinschichten auf dem nach vorhergehender wesentlicher Ertäube zulässig. Das im Rahmen der Baureinrichtung des Grundstücks anfallende baubauhaltliche oder abstraktuell auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflösungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des obenstehenden Bodenabbaus sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet Gewässer-Altlastenrisiko anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungslage anzugeben oder die wesentliche Ursache (Anzeige) der Einbauteile vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen vorzunehmende Bodenerosion 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 (Ertnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit der Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterial mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3. Kampfmittel

Das Ergebnis des Kampfmittelbeurteilungsstellen 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 jedoch nicht gegeben werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort anzuhalten und die zuständigen Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche sicherheitstechnische Empfehlung. In diesem Fall sind die Hinweise des Merkblatts für Baugrundergründe des Kampfmittelbeurteilungsstellen NRW zu berücksichtigen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeurteilungsstellen NRW ist das Aktenzeichen 22-5-3392048-925191 anzugeben.

4. Schutz vor Einbruch

Nach 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 Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Einbruchschuttschleusen an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 02261/57676 oder per Email unter Einbruchschutz.Born@polizei.nrw.de möglich.

5. Energemaßnahmen

Zur Ersparung von Energie und zur Minimierung der CO₂-Emissionsbelastung 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 Solaranlagen, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarwassererwärmung sollte durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen parallel zu den Dachflächen erfolgen. Zur passiven Solarwassererwärmung sollen durch die Bau kompakter Gebäude und durch die entstehende Wärme der Fassaden Wärmeabfuhr verhindert werden. Auf die Gebäudeschutzverordnung (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 Rheinfeld erhältlich.

6. Niederschlagswasser

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll zur Wassernutzung und Brauchwassererwärmung die Anlage von Zisternen o. ä. zur Regenwasserentlastung nicht erforderlich sein. Die Regenwasser zur Entlastung der Kanalsysteme durch die Kanalsysteme oberhalb der Oberflächenwasser und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen. Maßnahmen zur Niederschlagswassererwärmung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstandbrüchen, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o. ä.) vorzusehen.

7. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swietal-Heimchen-Ludendorf (Wasserschutzzone III) des Wasserversorgungsverbands Euskirchen-Siegl. Die unterirdische Lage Wassergewährföhrer (feiner, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lage Wassergewährföhrer (feiner, flüssiger und löslicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 Liter zulässig. Anlagen zur Lagerung Wassergewährföhrer (feiner, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

8. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Braunkohlteubgebietes. Die Grundwasserbeeinträchtigungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlteubgebiete, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet werden in den nächsten Jahren bis zu einem höheren Kenntnisstand nicht ausschließen. Ferner ist nach dem Ende der bergbaulichen Stilllegungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Soweit im Zuge der Grundwasserbeeinträchtigung für das Braunkohlteubgebiet als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenverwässerungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenverwässerungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttweg 2, 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erbertverband, Am Erbertweg 6, 50126 Bergheim, zu stellen.

9. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Entscheidung gültigen Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinfeld, Schweigertstraße 23, 53339 Rheinfeld, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg"

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
2 Wo zwingende Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen
2 B. TH_{max} (SD): 163,60 m ü NHN maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull
2 B. GH_{max} (SD): 168,60 m ü NHN maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

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

D Doppelhäuser
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abfallbeseitigung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Wegekreuz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächenhafte Anpflanzung Hecke / Sträucher (pfl 1)
Erhaltung von Bäumen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

mit Geh- und Leitungsrecht 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
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
GSt/GSti Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Fläche für Stellplätze und überschießende Stellplätze
GSt/GSti Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Spielplatz
GSt/GSti Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Feuerwehruhr/stellfläche

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

6 Gebäude mit Hausnummern, z.B. Nr. 6
112 Nebengebäude
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein

STADT RHEINBACH Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg"

Fachbereich V, Planung und Umwelt M 1:500 im Orig.

Rheinbach, den _____

im Auftrag _____ Satzungsbeschluss

(Fachbereichsleiterin)