Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 21.12.2021) 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, den __.__.____

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 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 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den __.__.____

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

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 15.03.2022 durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom 04.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 durchgeführt worden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sind am 29.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 28.04.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung bis einschließlich 03.06.2022 aufgefordert worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des 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 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 BauGBöffentlich 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 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Satz Mängelrechtsmangel ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV.NRW. S. 1470).

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 "Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(1) Zulässig sind:
Die nach § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:
Nr. 1. Wohngebäude,
Nr. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO:
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(3) Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4. Gartenbaubetriebe,
Nr. 5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,45

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 darf durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen sowie von offenen und überdachten Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und außerhalb von Zufahrtsrampen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) BauNVO i. V. m. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Attika-, First- und Traufhöhe wird in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) ist bei Satteldächern gleich dem Schnittpunkt der Dachaußenberkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Die Traufhöhe (TH) ist bei Satteldächern gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern bestimmt sich die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch die Attikahöhe (AH). Die Attikahöhe ist gleich der Oberkante des Attikaabschlusses. Die maximal zulässige First-, Attika- und Traufhöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die maximal zulässige Attikahöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordneten Dachaufbauten u. ähnl. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,00 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.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe mit technischen Aufbauten wie Aufzüge, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordneten Dachaufbauten u. ähnl. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist nicht zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe mit Schornsteinen ist ausnahmsweise bis zu maximal 1,00 m zulässig, sofern diese um mindestens 1,00 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind.

Die jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe, First- und Attikahöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2

3. Bauweise

Siehe Planeinschrieb i. V. m. den Ordnungsbuchstaben A - C:

g: Es gilt die geschlossene Bauweise

E: Zulässig sind Einzelhäuser

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) außerhalb der Flächen des flächenhaften Pflanzgebots (pfg 1) und außerhalb der Flächen mit dem Ausschluss von Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3,00 m mit Terrassen entsprechend den Regelungen des § 6 (6) BauO NRW i. V. m. § 23 (3) BauNVO zulässig, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird. Die sonstigen Regelungen § 6 (6) BauO NRW bleiben, sofern Sie nicht von der Regelung in Satz 1 dieses Abschnittes erfasst werden, hiervon unberührt und sind i. V. m. § 23 (3) BauNVO allgemein zulässig.

5. Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen und oberirdische Gemeinschaftsgaragen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für offene Stellplätze sind auch Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von anfallendem unverschmutztem Niederschlagswasser der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zulässig. Unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb der Flächen des flächenhaften Pflanzgebotes 1 (pfg 1) nicht zulässig. Ansonsten sind unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zulässig. In unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen sind auch baulich untergeordnete Technikräume zulässig. Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind generell unzulässig.

Vor oberirdischen Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein. Die Errichtung dieses Stauraums muss vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Bei unterirdisch angelegten

11.3 Vermeidungsmaßnahme V 1: Bauzeitenregelung Vögel
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der genannten Vogelarten (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen der Gebäude sowie sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Entfernung der Gehölzflächen durch eine Umweltbaubegleitung überprüft werden, ob die Flächen von den Gebäuden oder Gehölzstrukturen als Brutstandort genutzt werden. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung, können die Räumungsmaßnahmen stattfinden. Sollten die Flächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

11.4 Vermeidungsmaßnahme V 2: Mahlschwellenverschiebe
Die Nisthilfen für die Mehlschwalbe sind ebenfalls vor Brutbeginn zu entfernen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind insgesamt drei Doppelnistkästen an geeigneten Stellen anzubringen.

11.5 Vermeidungsmaßnahme V 3: Gebäudekontrolle
Zeitnah vor Abbruch der Gebäude sollten Innerbereiche (insb. Dachboden) der Gebäude begangen werden, um ein Vorkommen der Schleiereule auszuschließen. Fledermäuse sind in den oben genannten Informationssystemen nicht für den Messtischblattquadranten 5307 - 4 aufgeführt, jedoch wissen Teile der Gebäude potenzielle Eignungen als Quartierstandorte auf. Die Gebäude sind somit vor dem Rückbau auf Quartiere von Fledermäusen oder Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Hierbei sind besonders die Dachböden, Keller und Rollladenkästen zu betrachten.

11.6 Vermeidungsmaßnahme V 4: Bauzeitenregelung Amphibien
Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Wanderzeit der genannten Amphibienart (1. Januar bis 31. Oktober) erfolgen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Entfernung der Gehölzbestände durch eine Umweltbaubegleitung überprüft werden, ob die Flächen die Laubfrosch oder Kreuzkröte als Amphibienarten vorkommen.

11.7 Vermeidungsmaßnahme V 5: Amphibensuche und Vermeidungsmaßnahme V 6: Amphibenschutzzaun
In Vorbereitung der Flächenberäumung ist ein Amphibienzaun um das Baufeld zu errichten, der das Einwandern von Tieren im Zuge der Laichwanderungen im Spätjahr und zeitigen Frühjahr ausschließt. Anschließend erfolgt eine Kontrolle potenziell vorhandener Quartierstrukturen innerhalb der Baufläche. Alle vorgefundenen Amphibien müssen aus dem Eingriffsbereich entfernt werden. Sollten ausgedannt wasserführende Bereiche vorhanden sein, sind diese mit Hilfe von Keschern abzufischen. Hier können Amphibien auf dem Grund überwintern.

11.8 Vermeidungsmaßnahme V 7: Maßnahmen gegen Vogelschlag
Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasflassaden, 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 ONR 191040; Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschutz an Glasflächen vermeiden, Bayf.LU, 2010) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. ausreichenden Sonnenschutzsystemen o. ä. auszuführen, die einen nachweisbaren wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen bieten. Es ist z. g. basilicen 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.

11.9 Vermeidungsmaßnahme V 8: 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 insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden.

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

11.10 Bodenversiegelung und Materialität von Wegen, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle nicht überdachten Erschließungswege und Zugänge sowie offene Stellplätze mit deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Eine Entwässerung dieser Flächen auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

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

12.1 Pflanzgebot Einzelbäume (PG 1)
An den in zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus rechtlichen/tatsächlichen Gründen um 1,0 m verschoben werden. Abgängige Bäume sind möglichst artgleich entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzliste 1
Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit dB, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer platanoides 'Columnare Typ Ley T (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Columnare Typ Ley II' (Spitzahorn)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche)
Tilia cordata 'Rancho' (Amerikanische Stadtlinde)
Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Amerikanische Rotesche)
Ulmus x holandica 'Lobel' (Schmalkronige Stadtulme)
Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Säulen-Stiel-Eiche)

12.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen.
Innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten zusätzlich zu den als Pflanzgebot PG 1 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen je begonnener 650 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Einzelbaum gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind möglichst artgleich entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

12.3 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Innerhalb der Flächen des flächenhaften Pflanzgebotes (pfg 1) sind insgesamt 3 separate fußläufige Begleitgrünzonen von Seiten der festgesetzten anzupflanzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von jeweils maximal 3,00 m zulässig.

Außerhalb der zulässigen fußläufigen Gebäudezugänge sind innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen (pfg 1) lückenlos laubtragende Sträucher in einem Abstand von 0,50 m sowie lückenlos Stauden in einem Abstand von 0,15 m zur Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang möglichst artgleich zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzliste 2 und 3 zu verwenden. Es sind mindestens zwei Arten der Pflanzliste 2 und zwei Arten der Pflanzliste 3 gemischt zu pflanzen. Die Bepflanzung hat zu 20% mit Sträuchern und zu 80% mit Stauden zu erfolgen. Die Höhe der Mischpflanzung ist bis maximal 0,80 m zulässig. Die nicht von Sträuchern überstandenen Flächen sind mit bodendeckenden Stauden der nachstehenden Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

Pflanzliste 2: Sträucher bis 1 m 1 Stk. / m²
Qualität: Tb (Topfballen)
Diervilla lonicera 1 Stk. / m²
Spiraea thunbergii 1 Stk. / m²
Berberis thunbergii 'Green Carpet' 1 Stk./ m²
Potentilla fruticosa 'Abbotswood' 1 Stk. / m²
Euonymus alatus 'Compactus' 1Stk. / m²
Chaenomelis japonica

Pflanzliste 3: Stauden 3 Stk. / m²
Qualität: Tc (Topfballen)
Aster ageratoides 'Asaran' (Asiatische Wildaster)
Geranium macrorrhizum 'Spessart' / 'Bevans' (Balkan-Storchenschnabel i.S.)
Geranium wallichianum 'Rozanne' ® (Storchenschnabel 'Rozanne')
Geranium ibericum 'Vitaf' (Pracht-Storchenschnabel 'Vitaf')

12.4 Pflanzbindung Einzelbäume
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung für Einzelbäume festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, artgleich zu ersetzen.

12.5 Fassadenbegrünung
Die Außenwandflächen der Vollgeschosse von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme der Außenwandflächen, deren Oberflächen aus Holz oder Holzwerkstoffen bestehen, äußerhalb von Außenwanddöffnungen und den dazu einzuhaltenden brandschutztechnischen Abständen sowie außerhalb der brandschutztechnisch einzuhaltenden Abstände zu obersten Dachabschlüssen (Attika) und aufgehenden Wandflächen zu Dachflächen von Hauptgebäuden, 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 und / oder Ranksysteme vorzusehen. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst artgleich zu ersetzen. Für die Fassadenbegrünung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens je Gebäude ein Bewässerungs- und Pflegekonzept nachzuweisen.

12.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Für sämtliche nachfolgende Begrünungsmaßnahmen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO: Für sämtliche nachfolgende Begrünungsmaßnahmen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien, ist die Herstellung von bodengebundenen oder fassadengebundenen Systemen sowie die Kombination aus beiden Systemen zulässig. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst artgleich zu ersetzen.

Die Außenwandflächen von Garagen äußerhalb von Außenwanddöffnungen und den dazu einzuhaltenden brandschutztechnischen Abständen und außerhalb der Grenzständigkeit sowie die Seitenflächen von überdachten Stellplätzen außerhalb der Grenzständigkeit und außerhalb der Seitenflächen, die nicht für Zugänge oder für Ein- und Ausfahrten benötigt werden, sind jeweils vollflächig mit standortgerechten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Verwendung bodengebundener Systeme beträgt der Pflanzabstand 1,0 m je Pflanze bei selbstklimmenden Pflanzen und 2,0 m je Pflanze bei Rank- und Schlingpflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen.

13. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

13.1 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

*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 eine/n schalltechnische/n Untersuchung/Nachweis niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden.

13.2 Schutz der Nachtruhe
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr 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.

13.3 Geräuschimmissionen durch Gemeinschaftsstellplatzanlage
Innerhalb der festgesetzten Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen ist eine Lärmschutzwand, lückenlos und unter Verwendung vollständig geschlossener Wandelemente sowie einer durchgängigen lichten Höhe von 2,00 m über der Oberkante der bestehenden Geländehöhe, zu errichten. Die Begrünung der entstehenden Wandflächen ist zulässig.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern von Bordsteinen sind, soweit sie zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, innerhalb der privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 0,30 m zulässig und in die private Außenraumgestaltung mit einzubeziehen. Gleiches gilt für die Fundamentierung der erforderlichen öffentlichen Straßenbeleuchtung.

Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind diese Flächen hierbei, mit Ausnahme zulässiger Zugänge und Zufahrten, mit Erdreich zu überdecken und innerhalb der Flächen des festgesetzten Pflanzgebotes pfg 1, mit Ausnahme zulässiger Zugänge, gem. der Vorgaben der Festsetzungen des festgesetzten Pflanzgebotes pfg 1 zu bepflanzen. Innerhalb zulässiger Zugänge und Zufahrten ist eine Überdeckung dieser Flächen mit Materialien, die als Unterbau für die technische Herstellung und Standsicherheit von Zugängen und Zufahrten erforderlich sind, zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind diese Flächen mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

15. Flächen für Festsetzungen mit bedingender Wirkung

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten innerhalb der Flächen für Festsetzungen mit bedingender Wirkung erst dann, wenn durch eine/n Sachverständige/n eine orientierende Bodenuntersuchung in Anlehnung an § 3, Abs. 3 Bundesbodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) gem. den Vorgaben des § 18 BbodSchG in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises durchgeführt sowie im Ergebnis der Nachweis über die Unbedenklichkeit des vorhandenen Bodenmaterials gemäß den gesetzlichen Anforderungen fachgutachterlich nachgewiesen oder die sich aus der Untersuchung ergebenden bodenbezogenen Maßnahmen zum Zwecke der Herstellung unbedenklicher Bodenverhältnisse gem. den gesetzlichen Anforderungen im festgesetzten räumlichen Bereich umgesetzt worden sind.

Bis zum Abschluss der vorgenannten Untersuchung und der Vorlage des fachgutachterlichen Nachweises zur Unbedenklichkeit des vorhandenen Bodenmaterials oder dem Abschluss der ggf. vorangehenden Umsetzung bodenbezogener Maßnahmen zum Zwecke der Herstellung unbedenklicher Bodenverhältnisse im festgesetzten räumlichen Bereich gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

Flächen B 1:
Die Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Errichtung sonstiger oberirdischer baulicher Anlagen und Nebenanlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberkante innerhalb des festgesetzten räumlichen Bereichs B 1 ist unzulässig.

Flächen B 2:
Die Flächen werden als Private Grünflächen (p) festgesetzt. Die Herstellung wasserauffahrmäßiger Bodenverhältnisse sowie die Anlage von Grünflächen innerhalb der bisher oberflächenversiegelten Flächenanteile innerhalb des festgesetzten räumlichen Bereichs B 2 ist unzulässig. Die Herstellung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme A 2, hier: Pflegemaßnahmen auf der Fläche am „Landgraben", ist innerhalb dieser Flächen auf dem bisher versiegelten Anteil der Grundstücksflächen im festgesetzten räumlichen Bereich B 2 unzulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Hauptgebäude
Die Dächer von Hauptgebäuden sind gemäß Planeinschrieb in Form von Satteldächern (SD) und Flachdächern (FD) mit folgenden Dachneigungen zulässig:

Satteldächer (SD): 30°- 45°,
Flachdächer (FD): 0° - einschließlich 6°.

1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Nebenanlagen sind ausschließlich in Form von Flachdächern (bis einschließlich 6°) zulässig.

1.2 Dachdeckung

1.2.1 Albedowert und SRI-Wert bei Haupt- und Nebengebäuden:Bei Haupt- und Nebengebäuden ist, unbeschadet denkmalpflegerischer Belange, mit Ziegeln und Dacheindeckungselementen ein Albedowert von ≥ 0,3 und ein SRI-Wert (= solarer Reflexionsindex) von ≥ 30 anzustreben.

1.2.2 Hauptgebäude:
Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünungen ist zulässig. Flachdächer (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 nicht glasierte braune, graue, rote und rotbraune Ziegel und Dacheindeckungselemente sowie die Verwendung von beschichteten Zink- oder Titanblech, ausschließlich in matter Ausführung, als Dacheindeckung zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

1.2.3 Garagen, überdachte Stellplätze und überdachte Fahrradstellanlagen:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Dachneigung bis einschließlich 6°) sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Die Dächer von überdachten Fahrradstellanlagen sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

1.2.4 Ausschluss unbeschichteter Materialien:
Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Nebenanlagen sind ausschließlich in Form von Flachdächern (bis einschließlich 6°) zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Hauptgebäude mit Satteldächern gilt:
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig. Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (horizontal gemessen). Dacheinschnitte sind auf den zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen hin zugewandten Dachflächen eines Hauptgebäudes nicht zulässig. Dacheinschnitte im Bereich der von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen her abgewandten Dachflächen eines Gebäudes sind zulässig.

1.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen