



Stadt Rheinbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Rheinbach-Oberdrees Nr. 11

„Bundesstraße - Mieler Straße - Landgraben“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

innerörtliche Nachverdichtung zum Zwecke der
Realisierung von Wohn- und wohngebietsverträglichen
Nutzungen

ENTWURF

Stand: 29.02.2024

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind das 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, die 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, die 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, die 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) sowie das 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).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(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 sind:

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)

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 deren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,65 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, 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 Dachhautoberkanten (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, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u. ä. sowie mit 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, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u. ä. sowie mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung 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 Trauf-, 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 des § 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 Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden, Terrassen und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Erdschicht oder kulturfähigem Substrat abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach den §§ 14 (1), (1a) und (3) BauNVO sind, mit Ausnahme von nicht überdachten und überdachten Fahrradabstellplätzen sowie mit Ausnahme von Aufstellflächen für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzten GRZ-Höchstwerte sind einzuhalten. Fahrradabstellplätze und Aufstellflächen für Abfallbehälter sind innerhalb der Flächen des flächenhaften Pflanzgebotes 1 (pfg 1) generell unzulässig.

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

Mit Nebenanlagen ist generell ein Abstand von 1,00 m parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie 1,00 m parallel zur Grenze der festgesetzten privaten Grünflächen einzuhalten.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen hinausgehenden zusätzlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dienen sowohl der Herstellung der leistungsfähigen Anbindung des Plangebiets an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege als auch anteilig der leistungsfähigen Ausbaumöglichkeit des verkehrlichen Knotenpunktes Bundesstraße (B 266) / Mieler Straße (K 61) / Oberdreeser Straße. Eine Begrünung dieser Flächen zum Zwecke der Herstellung von Straßenbegleitgrün ist zulässig.

7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der räumlich festgesetzten Bereiche sind, bezogen auf die privaten Grundstücksflächen, Grundstückszu- und -ausfahrten von bzw. zu den festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

9. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen sowohl der Herstellung als auch dem Erhalt der Eingrünung des Plangebiets entlang des plangebietsbezogenen Abschnitts des westlichen Ortsrandes der Rheinbacher Ortschaft Oberdrees grenzparallel zu westlich verlaufenden „Landgraben“. Die bisher oberflächenversiegelten Flächenanteile innerhalb des festgesetzten räumlichen Bereichs sind zu entsiegeln, wasseraufnahmefähig herzustellen und als Grünflächen anzulegen. Die Herstellung, Pflege und der Erhalt der artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß den Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 11.2 dieses Bebauungsplans ist innerhalb dieser Flächen zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen sowie die Herstellung befestigter Oberflächen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind generell unzulässig.

10. bauliche und technische Maßnahmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich von Schäden durch Starkregen dienen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) wird in Metern über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt und gilt jeweils für die gesamte Gebäudelänge von Hauptgebäuden.

Hauptgebäude sind bis zur Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) vor einlaufendem Niederschlagswasser zu schützen. Dies gilt auch für Kellerschächte, außenliegende Kellerzugänge und sonstige Gebäudezugänge, Lichtschächte, Zufahrtsrampen zu unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen, Installationsdurchführungen und ähnlichem.

Zufahrtsschwellen zu unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen dürfen eine Geländehöhe von 156,00 m ü NHN nicht unterschreiten.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist bei der Herstellung von Erschließungs-, Stellplatz- und Freiflächen durch entsprechende Gefälleausbildung ein Oberflächenabfluss für anfallendes überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser in Richtung planbedingt notwendiger Rückhalteflächen innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu gewährleisten.

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

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend Rechnung zu tragen, werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) sowie zusätzlich die folgenden Vermeidungsmaßnahmen V 1 - V 8 festgesetzt:

11.1 Ausgleichsmaßnahme A 1 (extern): Entwicklungsfläche für den Bluthänfling

Innerhalb der Grundstücksflächen des Flurstücks 54 / 3, Flur 2, Gemarkung Oberdrees, sind die externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Pkt. Nr. 3.2 im „Maßnahmenkonzept im Zusammenhang mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“, Stadt Rheinbach“, Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Stand 11 / 2023 herzustellen sowie die Pflege und Funktionsfähigkeit der hergestellten Maßnahmen dauerhaft zu sichern.

11.2 Ausgleichsmaßnahme A 2 (intern): Pflegemaßnahmen auf der Fläche am „Landgraben“

Innerhalb der Grundstücksflächen des Flurstücks 86, Flur 4, Gemarkung Oberdrees, sind die internen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Pkt. Nr. 3.3 im „Maßnahmenkonzept im Zusammenhang mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“, Stadt Rheinbach“, Büro für Landschaftsplanung, Bertram Mestermann, Stand 11 / 2023 herzustellen sowie die Pflege und Funktionsfähigkeit der hergestellten Maßnahmen dauerhaft zu sichern.

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 Gebäude- oder Gehölzbrütern als Brutstandort genutzt werden. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung, können die Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten die Flächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

11.4 Vermeidungsmaßnahme V 2: Mehlschwalbennisthilfe

Die Nisthilfen für die Mehlschwalbe sind ebenfalls vor Brutbeginn zu entfernen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind insgesamt drei Doppelnisthilfen an geeigneten Stellen anzubringen.

11.5 Vermeidungsmaßnahme V 3: Gebäudekontrolle

Zeitnah vor Abbruch der Gebäude sollten Innenbereiche (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 weisen 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 Rolladenkästen 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 auf den Flächen der Laubfrosch oder andere Amphibienarten vorkommen.

11.7 Vermeidungsmaßnahme V 5: Amphibiensuche und Vermeidungsmaßnahme V 6: Amphibienschutzzaun

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

11.8 Vermeidungsmaßnahme V 7: Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Balkonverglasungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen und transparenten Windschutzwänden sind diese baulichen Elemente mit geprüften Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Ätzverfahren, Sandstrahlverfahren oder Folien gemäß dem Stand der Technik (z.B. österreichische Norm ONR 191040; Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, BayLfU, 2010) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. außenliegenden Sonnenschutzsystemen o. ä. 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.

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 § 39 Abs. 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 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus erschließungstechnischen 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 I' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Columnare Typ Ley II' (Spitzahorn)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche)
Tillia cordata 'Rancho' (Amerikanische Stadtlinde)
Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Amerikanische Rotesche)
Ulmus x hollandica '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 Gebäudezugänge von Seiten der festgesetzten angrenzenden 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 Pflanzlisten 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 60% 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: Tb (Topfballen)

Aster ageratoides 'Asran' (Asiatische Wildaster)

Geranium macrorrhizum 'Spessart' / 'Bevans' (Balkan-Storchenschnabel i.S.)

Geranium wallichianum 'Rozanne' ® (Storchenschnabel 'Rozanne')

Geranium ibericum 'Vital' (Pracht-Storchenschnabel 'Vital')

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, außerhalb von Außenwandöffnungen und den dazu einzuhaltenen brandschutztechnischen Abständen sowie außerhalb der brandschutztechnisch einzuhaltenen 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 Begrünung 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 außerhalb von Außenwandöffnungen und den dazu einzuhaltenen 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.

Die Außenwandflächen und Seitenflächen von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien, sind, sofern Sie nicht von den Zweckbestimmungen und Regelungen des Pkt. 2, Teil B, Örtliche Bauvorschriften, erfasst werden, außerhalb von Außenwandöffnungen und sonstigen Zugängen, 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 Geräuschemissionen 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 Stützfundamente 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, gemäß den 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. notwendigen 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 wasseraufnahmefähiger 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 $\geq 0,3$ 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 Fahrradabstellanlagen:

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 Fahrradabstellanlagen 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 Verwendung unbeschichteter kupfer-, oder bleigedeckter Dächer ist innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans unzulässig.

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

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist nur auf den in Form von Satteldächern hergestellten Dachflächen von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an Ihrem Anbringungsort anzupassen. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhautoberkante (Firstlinie) nicht übersteigen. Außenantennen sind generell unzulässig.

1.5 Fassadengestaltung

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial,
- Fassadenverkleidungen aus fluoreszierenden Materialien,
- Fassadenverkleidungen von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur- und Kunststeinimitationen.

Bei der Fassadengestaltung sind die Verwendung von grellen Farben (z.B. Neonfarben), fluoreszierenden Farben, Volltonfarben und schwarzer Farbe, die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas) sowie die Verwendung spiegelder Oberflächen unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind zudem die Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil A, Punkt 12.5 Fassadenbegrünung, einzuhalten.

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

Die unbebauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, soweit sie nicht mit Wegen, oberirdischen Stellplätzen, Spielplätzen, Fahrradabstellanlagen sowie mit sonstigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen in zulässiger Weise über- bzw. unterbaut werden, außerhalb der Flächen des flächenhaften Pflanzgebotes (pfg 1) zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen. Anpflanzungen mit Stauden, Büschen und sonstigen Gehölzen sowie mit Bäumen sind innerhalb dieser Flächen zulässig. In den Bauantragsunterlagen ist durch einen entsprechenden Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Begrünung der privaten Grundstücksflächen umgesetzt wird.

Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, dass sie von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Außerhalb von Gebäuden sind die Standorte für bewegliche Abfallbehälter auf mindestens drei Seiten dicht zu bepflanzen und die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang abzuschirmen. Die den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind dabei in jedem Falle blickdicht zu bepflanzen. Gleiches gilt bei der Aufstellung von Mülltonnenschränken.

3. Werbeanlagen und Warenautomaten

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

4. Einfriedungen

4.1 Materialität von Einfriedungen

Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun sowie in Form laubtragender Schnitthecken zulässig.

Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Form sichtdurchlässiger und sichtundurchlässiger Materialien, jeweils als Zaun, sowie in Form laubtragender

Schnitthecken zulässig. Mit der Unterkante von Einfriedungen in Form sichtundurchlässiger Materialien als Zaun ist, bezogen auf das sichtschützende Material, ein Abstand von mindestens 0,20 m parallel zur Geländeoberkante am jeweiligen Aufstellungsort einzuhalten.

Einfriedungen in Form von Mauern sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans generell unzulässig. Ausgenommen davon sind bauliche Maßnahmen zur Realisierung notwendiger aktiver Schallschutzmaßnahmen.

4.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m und in einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil A, Punkt 12.3 flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, sind hierbei einzuhalten.

Einfriedungen in Form laubtragender Schnitthecken sind entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig und innerhalb der Flächen des flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1) nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen

Die Höhe von Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist bis maximal 1,80 m zulässig. Einfriedungen innerhalb der privaten Grünflächen sind generell unzulässig.

C. Hinweise

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans

1. Denkmalschutz

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geht nach bodendenkmalpflegerischer Einschätzung von einer konkreten Befunderwartung im Bereich untertägiger Gebäudeteile der Bestandsbebauung der ehemaligen Hofanlage sowie in dessen direktem Umfeld aus. Aufgrund dessen ist im Vorfeld von Gebäudeabbruchmaßnahmen im Bereich der Bestandsbebauung der ehemaligen Hofanlage hierfür eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach § 15 II DSchG NRW beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland einzuholen. In diesem Zusammenhang ist dem dafür erforderlichen Antrag ein Konzept zur archäologischen Abrissbegleitung durch eine mit der diesbezüglichen Ausführung zu beauftragende archäologische Fachfirma beizufügen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang zusätzlich eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine zu beauftragende archäologische Fachfirma in den nicht überbauten Bereichen, die der ehemaligen Hofanlage zuzurechnen sind, durchgeführt werden muss. Die archäologische Sachverhaltsermittlung ist parallel zur archäologischen Abrissbegleitung möglich. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Falle des Vorliegens bedeutender Befunden, deren Erhaltung zu gewährleisten ist, unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, die tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich eingeschränkt werden könnten.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass für alle Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans die allgemein geltenden nachfolgenden bodendenkmalschutzrechtlichen Regelungen einzuhalten sind:

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. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende,

wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern sind der Stadt Rheinbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 (Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern) und 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) DSchG NW). Zusätzlich wird auf die §§ 5 (Unterschutzstellung), 27 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) und 41 DSchG NW (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Böden, Baugrund und Abbruchmaßnahmen

Zusätzlich zu den Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil A, Nr. 15 wird auf folgende einzuhaltende Regelungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen hingewiesen:

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten. Die Allgemeinverfügung ist auf der nachfolgenden Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises erhältlich:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.1/Bau-_und_Abruchabfaelle.php

3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Heimerzheim sowie in der geplanten Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Dirmerzheim ab dem Jahr 2050.

Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 l zulässig. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich – außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Telefon 02241/12060 – dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

4. Niederschlagswasser

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o. ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen werden. Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o. ä.) vorzusehen.

5. Kampfmittel

Nach dem Ergebnis der Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gewährleistet werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind daher die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 22: Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung, Tel.: 0221 / 475 97190) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu entnehmen, welches auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland erhältlich ist unter:

http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Zudem wird auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der oben genannten Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 32 23 01/2/2014 zu verwenden.

6. 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 0228/157676 oder per E-Mail unter einbruchschutz.bonn@polizei.nrw.de möglich.

7. 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 Dachflächen mit einfacher, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch die entstehende Ausrichtung der Fassaden ein Wärmeverlust

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.

8. DIN-Vorschriften

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

9. Bergbau

Innerhalb des Plangebiets ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Das Plangebiet ist jedoch von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch Grundwasserabsenkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rissbildungen an Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

10. Lichtemissionen

Über die Festsetzung zum Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel hinaus wird die Durchführung der folgenden, in der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung“ für die Beleuchtung von Außenflächen, Gebäudevorplätzen und Parkplätzen aufgeführten Maßnahmen empfohlen:

- Verteilte Niedrigmastleuchten sind bei nicht zu großem Abstand im Allgemeinen besser als Hochmastanlagen geeignet, Störlicht in der Umgebung zu vermeiden.
- Die Lichtabstrahlung soll gezielt auf die zu beleuchtende Fläche beschränkt werden. Eine seitliche Lichtabstrahlung oberhalb von 70 Grad zur Vertikalen soll vermieden werden.
- An Fassaden und gegebenenfalls auch auf Masten sollen möglichst asymmetrische Planflächenscheinwerfer eingesetzt werden.
- Ein Einblick in die Lichtaustrittsflächen der eingesetzten Leuchten sollte von außerhalb nicht möglich sein.
- Bedarfsabhängig kann eine nächtliche Leistungsreduzierung oder vollständige Abschaltung möglich sein.
- Wenn Bewegungsmelder eingesetzt werden, sollen zur Vermeidung von Belästigungen in der Nachbarschaft der räumliche Ansprechbereich bedarfsgerecht und die Einschaltdauer nicht zu kurz eingestellt werden.
- Fahrzeugverkehr auf den privaten Grundstücksflächen kann störende Lichtimmissionen verursachen, wenn die Lichtkegel der Fahrzeuge in benachbarte Wohnungen leuchten. Konstruktive Sichtschutzmaßnahmen können das Problem minimieren.

11. Grundwasserstand

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen die höchsten gemessenen Grundwasserstände flurnah an. Dieser Sachverhalt ist bei einer möglichen Versickerung mit zu beachten. Weitere Auskünfte über die Grundwasserverhältnisse sind über eine Anfrage beim Erftverband, Bergheim, erhältlich. Hinsichtlich der höchsten gemessenen, flurnahen Grundwasserstände wird in diesem Zusammenhang auch auf den Hinweis Nr. 9 „Bergbau“ und die möglicherweise aus dem Bergbau resultierenden Auswirkungen auf den Grundwasserstand hingewiesen.

12. Überflutungsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich, der bei einem 100-jährigen Regenereignis sowie bei einem 90 mm-Extrem-Ereignis überschwemmt werden kann. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Rheinbach ist auf der Internetseite der Stadt Rheinbach abrufbar. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation ist geboten, auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Verhaltensvorsorge (z. B. Stichwort: Tiefgarage) ist zu achten. Die diesbezüglich getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind unabhängig davon einzuhalten.

Rheinbach, den

Ludger Banken
Bürgermeister