

Stadt Rheinbach

Bebauungsplan „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“

Textliche Festsetzungen

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs- und sozialen Zwecken zulässig.

Des Weiteren sind zulässig:

- Nebenanlagen, die den zuvor genannten Nutzungszwecken dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

2.1.1. Es wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes inkl. Attika über dem Bezugspunkt definiert.

GH max. 169,00 m ü. NHN

2.1.2. Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

2.1.3. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden.

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

3.1. Extensive Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 15° sind auf mindestens 60 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mindestens 9 cm starker Systemaufbau vorzusehen und eine Wasserspeicherkapazität von mindestens 40 L / m² zu gewährleisten. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3.2. Lichtemissionen

Alle Leuchtmittel sind nur so einzusetzen, dass sie nicht vertikal nach oben oder horizontal abstrahlen (Abstrahlwinkel je nach Höhe der Lichtquelle ca. 60 bis max. 120 Grad, kein Streulicht). Nur insekten- und

fledermausfreundliche Leuchtmittel mit Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin (sparsame Lampen, z.B. amberfarbene LED 2.200, bedarfsorientierte Beleuchtung) sind zulässig. Der Einsatz von Leuchten mit hohem Spektralbereich (320-720nm) ist ausgeschlossen. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.

3.3. Große Glasfronten

Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen und in nicht spiegelnder Weise auszuführen. Alternativ kann zur Entschärfung von Gefahren transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedrucktes Vogelschutzglas verwendet werden. Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung) sind zu vermeiden. Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.

3.4. Baufeldfreimachung

Die Erschließung, Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar stattfinden.

Sollte aus organisatorischen Gründen die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erforderlich sein, ist zum gegebenen Zeitpunkt vor Ort durch Fachgutachter zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der zeitlich vorgezogenen Baufeldräumung ausgeschlossen werden können. Dies bezieht sich auf besonders geschützte Vogelarten.

Im Falle des Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen.

4. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

4.1. Begrünung von nicht überbauten Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Im weiteren Verfahren werden die Mindestanzahl der Sträucher und eine Artenliste ergänzt.

Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.

Bei der Anpflanzung der Sträucher sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Mindestpflanzqualität beträgt: 3 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, mit Ballen, 125-150 cm

Die vollständige Umsetzung der Maßnahme erfolgt spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

4.2. Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im weiteren Verfahren werden die Mindestanzahl der Bäume und eine Artenliste ergänzt.

Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.

Bei der Anpflanzung der Bäume sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanz

- Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Die vollständige Umsetzung der Maßnahme erfolgt spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018, in der zur öffentlichen Auslegung gültigen Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“ als Festsetzungen aufgenommen.

5. Beschaffenheit von Stellplätzen

- 5.1. Die PKW-Stellplatztiefe muss mind. 5,0 m betragen.
- 5.2. Stellplätze sind mit einem mindestens teilweise wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

6. Werbeeinrichtungen

- 6.1. Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.
- 6.2. Werbeanlagen dürfen in der Summe 10 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter sind an allen Fassaden unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7. Anbaubeschränkungszone entlang der L113

Entlang der L113 gilt eine Anbaubeschränkungszone von 40 m (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW). Sollten hier Hochbauten oder bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgesehen sein, bedürfen diese Maßnahmen der Zustimmung / Genehmigung der Straßenbauverwaltung unabhängig von der Genehmigungsbedürftigkeit nach Landesbauordnung.

8. Anlagen der Außenwerbung entlang der L113 / Werbeverbotszone

Innerhalb von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L113 dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden (§ 28 Abs. 1 StrWG NRW). Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 Abs. 1 und des § 27 StrWG NRW gleich (Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen).

HINWEISE

9. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Heimerzheim.

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 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.

10. Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Minimierung von Lichtimmissionen (vgl. Nr. 3.2) sind auch während der Bauarbeiten während der Dunkelstunden insb. im Zeitraum von Anfang April bis Ende Oktober einzuhalten.

Die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden und Parkplätzen in die offene Landschaft ist durch zeitliche und räumliche Beschränkung auf den absolut notwendigen Umfang zu minimieren (z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern).

In Richtung der angrenzenden Ackerflächen am Rand des Plangebietes ist nur der Einsatz niedriger und abgeschirmter Leuchten zulässig.

11. Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens), unter Berücksichtigung der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) und der DIN 19731, ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Der Oberboden ist getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten zu lagern.

Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollten Baustelleneinrichtungen auf das Plangebiet und die angrenzenden Verkehrsflächen beschränkt werden. Eine Inanspruchnahme auch künftig unversiegelter Flächen ist auszuschließen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren.

12. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch).

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Hierbei ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 zu beachten.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Rheinbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

13. Archäologie

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

15. Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Rheinbach, Sachgebiet Stadtentwicklung, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.