

STADT RHEINBACH

Bebauungsplan Nr. 60 „Am Getreidespeicher“

Plan der erneuten Beteiligung **gem. § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch**

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO

1.1.1 WA I und WA V

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis zu einer Größe von maximal

400 m² Verkaufsfläche

und

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 WA II, III und WA IV

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 2 der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO

1.2.1 MI I

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 MI II und V

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 MI III und MI IV

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
nur bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiete
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauNVO

1.3.1 GE I
Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
- Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit teilweisem Verkauf an letzte Verbraucher sind mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.2 GE II
Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
- Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.3 GE III
Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe sowie
- Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und/oder Druckerzeugnissen besteht, z. B. Sexshops usw. als Untergruppe der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe, im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- 1.5 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO
- 1.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO darf die Traufhöhe bei Neubauten in den Gewerbegebieten GE I und GE II sowie bei Gebäuden in den Mischgebieten MI III und MI IV auf der Südseite der Straßen „Am Jüdischen Friedhof“ und „Am Getreidespeicher“ maximal 186,36 m ü. NN betragen. Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert. Bei Flachdachbauten entspricht die Traufhöhe der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. der Brüstung (Absturzsicherung) des obersten Vollgeschosses.
- 1.5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO müssen Neubauten im Mischgebiet MI III westlich der Bahnhofstraße, an der Grenze zu den südlichen Baudenkmalern, die Trauf- bzw. Firsthöhe der Nachbarbebauung Bahnhofstraße aufnehmen.
- 1.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 1.6.1 Die im MI I festgesetzten Baulinien können ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,0 m über- oder unterschritten werden, maximal jedoch bis zur anschließenden Straßenbegrenzungslinie oder bis zur anschließenden Verkehrsfläche.
- 1.6.2 Auf den mit L gekennzeichneten, gewidmeten Bahnflächen mit der überlagernden Nutzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze und P+R-Parkplatz sowie der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG oder einer ihrer Rechtsnachfolger festgesetzt.
- 1.6.3 Im Bereich der Kreuzung Aachener Straße und der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ dürfen in dem mit dem Planzeichen „Von Bebauung freizuhaltende Fläche“ gekennzeichneten Bereich, zur Freihaltung einer Sichtfläche für die Deutsche Bahn AG, keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie Bepflanzungen nicht höher als 80 cm erfolgen.
- 1.6.4 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können die Baulinien in den Baugebieten WA II, WA III und WA IV um bis zu 0,3 m unter- bzw. überschritten werden, wenn im Bestand die Abweichungen nachgewiesen werden.

Untergeordnete Bauteile können die Baulinien über- bzw. unterschreiten, wenn im Bestand die Abweichungen nachgewiesen werden.

2. Stellplätze, Garagen, Zugänge, Zufahrten und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

- 2.1 In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ und im weiteren Verlauf der Straße „Am Getreidespeicher“ ist pro Grundstück und Vorhaben nur eine kombinierte Zu- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.
- 2.2 Garagen überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten. Ein rückwärtiges Heraustreten aus den Abstandsflächen um maximal 2,0 m ist ebenfalls zulässig.
- 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. An ihrer Einfahrtsseite sind sie mindestens 5,0 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den, den Erschließungsstraßen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Bestehende Anlagen sind auch im Rahmen einer nochmaligen Änderung zulässig.
- 2.4 In den Gebieten MI I und GE I sowie GE II können Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der in den textlichen Festsetzungen 2.2 und 2.3 bezeichneten Flächen zugelassen werden.
- 2.5 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser dienen, zulässig.

3. Immissionsschutz

3.1 Schallschutz

- 3.1.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausgenommen der mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Flächen, wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV und V gelten die nachfolgenden aufgeführten Tabellen für Dämmwerte der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalträume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä. ¹
		erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
III	61-65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

¹Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.

- 3.1.2 Schlafräume, die nachts Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ab dem LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Der Abriss von Gebäuden wie Gartenhäusern, Garagen und Schuppen in der Zeit von Juni bis August ist nicht zulässig.

Der Abriss muss so durchgeführt werden, dass möglicherweise vorhandene geschützte Tierarten wie z.B. Fledermäuse möglichst ohne Schädigung vertrieben werden. Dies bedeutet, dass zunächst alle Verkleidungen und Dachkonstruktionen zu entfernen sind.

- 4.2 Die Rodung von älteren Bäumen darf in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht durchgeführt werden. Eine Baufeldräumung bzw. eine Rodung von älterem Baumbestand, auch außerhalb der vorgegebenen Zeiten, ist nur dann möglich, wenn vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachkundigen für die betreffenden Flächen ein Vorkommen von Zwergfledermäusen ausgeschlossen werden kann.

- 4.3 Die Baufeldräumung der bahnbegleitenden Schotter-, Brach- und Ruderalflächen darf nicht in der Zeit von Ende Mai bis Ende September erfolgen. Die Baufeldräumung muss abschnittsweise und möglichst kleinflächig durchgeführt werden. Eine Baufeldräumung außerhalb der vorgegebenen Zeiten ist nur dann möglich, wenn vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachkundigen für die betreffenden Flächen ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden kann.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 Auf der nördlich der Bahnlinie an die Gymnasiumstraße angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Ruderalfluren und Gehölzstrukturen als Ausweichhabitat für mögliche Zauneidechsen und als arten- und blütenreiche Bestände zu erhalten.
- 5.2 Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, müssen die gehölzfreien Flächen im Abstand von ca. drei bis vier Jahren unter Abtransport des Mähgutes gemäht werden.

6. Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

- 6.1 Sollen im Kronentraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baums Baumaßnahmen stattfinden, ist dieser im Sinne von DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während der Bauzeit zu schützen und zu sichern.
- 6.2 Befahren des offenen Traufbereichs mit Baumaschinen und Lagerung von Baumaterialien sind nicht zulässig. Vor Durchführung von Baumaßnahmen, in einem Abstand von 20 m oder geringer, sind in Abstimmung mit der Stadt Rheinbach entsprechende Schutzmaßnahmen von einer Fachkraft festzulegen. Pflegemaßnahmen an der Platane, die den Erhaltungszielen bzw. der Verkehrssicherheit dienen, können je nach Bedarf durchgeführt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1 Dachformen und Dachneigung

- 1.1 In den Gebieten mit der festgesetzten Dachform „Satteldach“ sind nur geneigte Dächer mit mindestens 15° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 0,40 m X 0,40 m nicht überschreiten.
- 2.2 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie die Gliederung des Gebäudes erkennen lassen, an dem sie befestigt sind.
- 2.3 In den Mischgebieten MI I, MI III und MI IV sowie in den Gewerbegebieten GE I und GE II sind höchstens zwei Einzelwerbeanlagen pro Nutzungseinheit zulässig. Das gilt auch für Eckgebäude. Insgesamt dürfen nicht mehr als drei Einzelwerbeanlagen pro Gebäude angebracht sein.
- 2.4 In den übrigen Gebieten (WA I bis WA V und MI II und MI V) ist höchstens eine Einzelwerbeanlage pro Nutzungseinheit zulässig. Das gilt auch für Eckgebäude. Insgesamt dürfen nicht mehr als zwei Einzelwerbeanlagen pro Gebäude angebracht sein.
- 2.5 Werbeanlagen dürfen Gesimse, historische Bauteile, Zeichen oder Inschriften nicht verdecken. Zu den seitlichen Gebäudeenden ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

- 2.6 Im Übergangsbereich zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss bis zur Brüstungshöhe der Fenster sind horizontale Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig, soweit die vertikale Gliederung der Baukörper nicht beeinträchtigt wird.
- 2.7 Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht sind (senkrechte Werbeanlagen), wie insbesondere Aussteck- und Nasentransparente, sind nur zwischen Oberkante der Erdgeschossdecke und der halben Fensterhöhe des 1. Obergeschosses zulässig.
- 2.8 Automaten sind nur in den Gebieten MI I, MI III und MI IV zulässig. Sie sind genehmigungspflichtig. Sie dürfen die Wirkung der Gesamtfassade nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstalten. Mehr als ein Automat an einem Gebäude ist unzulässig. Die Ansichtsfläche eines Automaten darf 0,60 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf 0,20 m nicht übersteigen.
- 2.9 Werbeanlagen die durch aufdringliche Farbgebung oder nicht maßgerechte Form das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
- 2.10 Nicht gestattet sind Lichtprojektionswerbung, Laufschriften, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegenden Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung. Ausgenommen hiervon sind Transparente die Hinweise auf Sonderveranstaltungen, Feste etc. geben, die nur für kurze Zeit angebracht werden, jedoch nur bis zum Ende der jeweiligen Veranstaltung. Diese bedürfen jedoch einer gesonderten Genehmigung der Stadt.

3 **Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie weitere technische Anlagen**

- 3.1 Pro Gebäude ist nur eine Send- oder Empfangsanlage für Fernsehen, Radio, Mobilfunk und andere drahtlos übertragende Medien zulässig. Sie ist auf der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes, unterhalb der Firstlinie anzubringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sachliche Gründe dies erzwingen.
- 3.2 Send- und Empfangsanlagen sowie die Rahmen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen die auf Dachflächen angebracht werden, sind farblich an die Dachflächen des Gebäudes anzugleichen und möglichst bündig in die Dachflächen einzubinden.
- 3.3 Send- und Empfangsanlagen sowie die Rahmen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen die an der Fassade angebracht werden, sind farblich an die Fassade des Gebäudes anzugleichen.

4 **Freiflächen**

- 4.1 Im Satzungsgebiet sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke - mit Ausnahme der eventuell erforderlichen Zufahrten und Zugänge und Höfe - gärtnerisch anzulegen und instand zu halten.
- 4.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen so angelegt werden, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

III. **Hinweise**

1. **Bodendenkmalpflege - Denkmalpflege**

- 1.1 **Nachrichtliche Übernahme - Archäologischer Konfliktbereich**
Durch das Plangebiet verläuft die römische Eifelwasserleitung. Im Bereich zwischen Krieger Straße und der Straße "Am Getreidespeicher" liegen begründete Verdachtsflächen, die als archäologische Konfliktbereich gekennzeichnet sind.

Zur Vermeidung von Baustillstandszeiten sind Erdeingriffe in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen unter archäologischer Fachaufsicht auszuführen. Aufgedeckte Bodendenkmäler sind fachgerecht zu untersuchen und zu dokumentieren. Die Durchführung dieser archäologischen Sicherungsmaßnahmen ist beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beantragen. Gem. § 29 des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) sind die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher der Bautätigkeit zu übernehmen.

Bei Beauftragung einer archäologischen Fachfirma muss vor Beginn der Erdarbeiten eine Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW vorliegen.

- 1.2. **Bodendenkmalpflege**
Im gesamten Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

- 1.3. **Baudenkmäler**
Bei konkreten Veränderungsvorhaben an und in der Umgebung von Baudenkmälern ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gem. § 9 Abs.1 DSchG durchzuführen.

2. **Böden**

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 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) ist 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 Abs. 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.

3. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone des Wasserwerkes Swisttal/Heimerzheim.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen in Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.

5. Gasleitung

Bei Maßnahmen im Umfeld der Leitungen der Regionalgas Euskirchen GmbH ist das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Ferngasleitungen dürfen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem Abstand von mindestens 2,5 m links und rechts der Leitungsachsen angepflanzt werden.

Bei Maßnahmen im Umfeld der Ferngasleitungen ist das Merkblatt der Ruhrgas AG: Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Bei den nachrichtlich eingetragenen Ferngasleitungen sind die grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifen jeweils 4m beidseits der jeweiligen Leitungsachse zu berücksichtigen.

6. Kabeltrasse DB AG

Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Kabeltrasse der DB AG, insbesondere in den mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen, dürfen grundsätzlich keine Bäume und Sträucher bis zu einer Entfernung von 2 Metern beiderseits der Leitungsachse gepflanzt werden.

7. Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln zu verständigen.

Bei Konkretisierung einzelner Bauvorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

8. Schutz vor Einbruch

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.
Kostenlose Beratung und weitere Informationen sind beim Polizeipräsidium Bonn, Kommissariat Vorbeugung, erhältlich.

9. **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 südorientierten Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen.

Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden.

Auf die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung - EnEV)“ sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden.

Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Rheinbach erhältlich.

10. **Altlasten**

An der Aachener Straße liegt die Altlastenverdachtsfläche 53071017-0.
Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort (ehemalige Tankstelle, ehemalige Kfz-Werkstatt und ehemalige Schlosserei), an dem über einen längeren Zeitraum mit erheblichen Mengen an Schadstoffen umgegangen worden ist. Erfahrungsgemäß liegen auf solchen Flächen häufig Bodenbelastungen vor. Die Fläche wird daher gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Im Falle einer Umnutzung der derzeit überwiegend gewerblich genutzten Flächen hinzu sensibleren Nutzungen (z.B. die Anlage von Wohngärten, Kinderspielflächen) ist eine Überprüfung, ob aus Vornutzungen Bodenbelastungen vorliegen, erforderlich.

Für den Fall, dass Erdarbeiten durchgeführt werden, ist, beim Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial, der Hinweis Nr. 2 Böden zu beachten.

11. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf den neuen Baugrundstücken im Plangebiet soll zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o. ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in einer für den Starkregenfall ausreichend bemessenen Größenordnung vorgesehen werden.

~~Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.~~

Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitung in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen.

12. Richtfunktrassen

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Telekommunikationslinien (Link). Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen entlang der Richtfunktrassen geplante Gebäude / Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 306550296: max. Bauhöhe 15 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Link 306551364: max. Bauhöhe 17 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Link 306550844: max. Bauhöhe 20 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Link 306551308: max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite).

Link 306555308 / 306555314: max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal / vertikal) sind die oben genannten Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Übersichtspläne zum Verlauf der Trassen als Anlage der Begründung beigefügt sind.

13. 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.

Änderungen nach Offenlage sind rot gekennzeichnet und in der Planzeichnung rot umrandet.