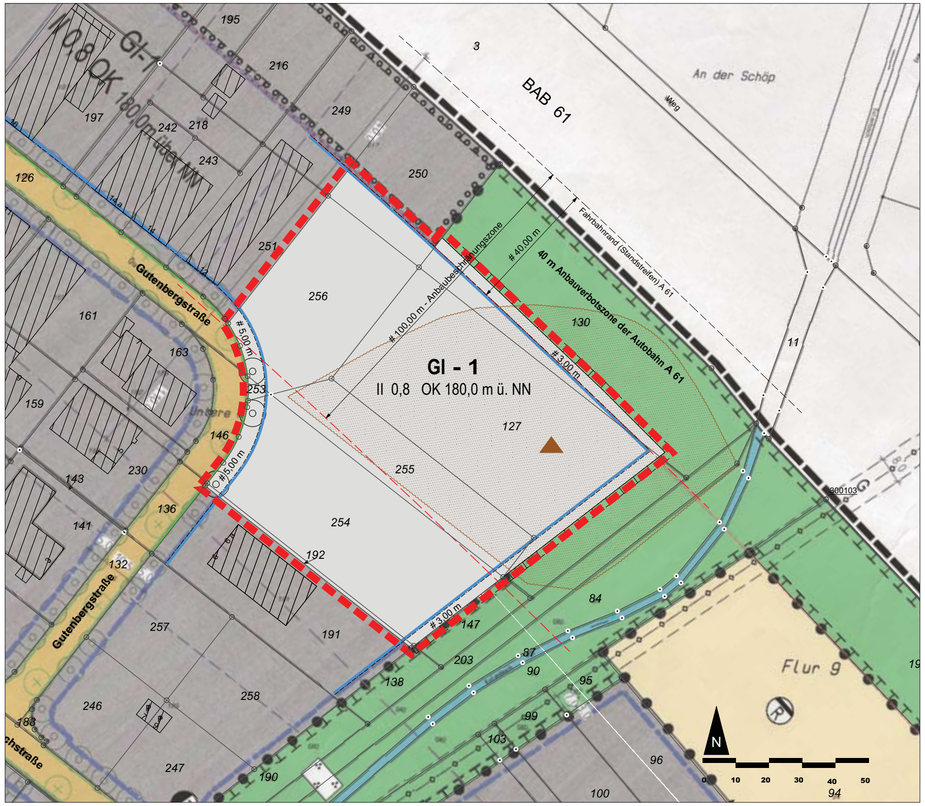
Anlage 4



Plangrundlage / Planzeichnung	Aufstellungsbeschluss	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung /Behördenbeteiligung	Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute Beteiligung	Satzungsbeschluss / Ausfertigung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 24.02.2014) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des §1 PlanZVO (Planzeichenverordnung). Siegburg, den __.__.____ (Siegel) .... Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. Siegburg, den __.__.____ (Siegel)	Der Rat der Stadt Rheinbach hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am **07.04.2014** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Rheinbach, den, 02.05.2014 (Siegel) **gez. Stefan Raetz** Bürgermeister Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am **30.04.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Rheinbach, den, 02.05.2014 (Siegel) **gez. Stefan Raetz** Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am **21.10.2014** den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Rheinbach, den 31.10.2014 (Siegel) **gez. Stefan Raetz** Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes aufgrund von Anregungen und die erneute Beteiligung gemäß §4a BauGB beschlossen. Die erneute Beteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Die erneute Beteiligung wird durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt. Rheinbach, den __.__.____ (Siegel) .... Bürgermeister	Der Rat der Stadt Rheinbach hat den Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen; die Begründung einschließlich Umweltbericht ist beschlossen worden. Rheinbach, den __.__.____ (Siegel) .... Bürgermeister Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. Rheinbach, den __.__.____ (Siegel) .... Bürgermeister Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat) Im Auftrag Fachbereichsleiter ....

Planverfasser	Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung	Erneute Öffentliche Auslegung / Behördenbetiligung	In-Kraft-Treten
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Sachgebiet Planung und Umwelt der Stadt Rheinbach erarbeitet. Rheinbach, den __.__.____ Im Auftrag .... (Fachbereichsleiter) (Siegel)	Die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom **25.03.2014** in der Zeit vom **05.05.2014** bis einschließlich **23.05.2014** durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom **15.04.2014** erfolgt. Rheinbach, den 27.06.2014 (Siegel) **gez. Stefan Raetz** Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **11.11.2014** bis einschließlich **10.12.2014** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am **31.10.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist mit Schreiben vom **31.10.2014** erfolgt. Rheinbach, den 06.01.2015 (Siegel) **gez. Stefan Raetz** Bürgermeister	Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist mit Schreiben vom __.__.____erfolgt. Rheinbach, den __.__.____ (Siegel) .... Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am __.__.____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB beigefügt. Rheinbach, den __.__.____ (Siegel) .... Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54, IV. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Gliederung der Industriegebiete gemäß Abstandserlass NRW

Für die gesamten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs der IV Änderung wird als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet (GI) festgesetzt.
Die Industriegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) gegliedert.

In dem Industriegebiet GI-1 sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80) der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. (Die Abstandsliste zum Runderlass ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.)

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in den gegliederten Industriegebieten auch Betriebsarten und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten auch außerhalb des Plangebietes vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

1.2 Einschränkung der allgemein zulässigen Betriebe

Innerhalb der Industriegebiete GI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Betriebe nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Reine Lagerhäuser,
- Reine Lagerplätze,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären,
- Land- und Gartenbaubetriebe,
- Tierzucht,
- Bauhöfe,
- Schrottplätze / Autoverwertungen,
- Einzelhandelbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt.

Abweichend von den vorstehenden Regelungen sind in den GI-Gebieten Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet / Industriegebiet zulässig ist. Das angebotene Sortiment darf keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Rheinbacher Liste umfassen.

1.3 Rheinbacher Sortimentsliste (Stand 15.09.2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Hauptbranchen Sortimentsgruppen	
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren, Konditorei Fleischwaren Getränkehandel Wein, Spirituosen, Sekt Nahrungs- und Genussmittel Reformhauswaren, Naturkost
Gesundheit- und Körperpflege	Drogerieartikel, Reinigungs- und Putzmittel, Kosmetika, Körperpflege,
Zentrenrelevante Sortimente	
Hauptbranchen Sortimentsgruppen	
Parfümerie, Parfümeriewaren	Medizinische und orthopädische Artikel Sanitätsbedarf Gesundheit- und Körperpflege Apotheken
Bekleidung Textil	Bekleidung allgemein (Berufsbekleidung, Pelzwaren, Lederbekleidung, etc) Damenbekleidung Herrenbekleidung Kinder- und Baby-Kleidung Wäsche, Miederwaren, Bademoden Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle, Stickereibedarf, Schneidereibedarf Haushaltstextilien
Schuhe und Lederwaren / Täschnerwaren	Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer Freizeitschuhe
Hausrat und Porzellan, Glas	Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Bestecke Haushaltswaren
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Glaskunst, Veredelung, Manufaktur und Verkauf der Erzeugnisse Töpferei und Verkauf von Töpferwaren
Sportartikel	Sportartikel, Sportkleingeräte Sportbekleidung, Sportschuhe aller Art
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör	Fahrräder, Fahrradrahmen Fahrradzubehör, Fahrradteile, Fahrradtextil
Spielwaren, Hobby, Bastelartikel	Künstlerbedarf, Bastelartikel und Dekoartikel Spielwaren
Schulbedarf Bücher, Fachzeitschriften	Bücher, Fachzeitschriften Büromaschinen, Büroorganisationsbedarf Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeichenmaterial Schreibwaren, Bürobedarf – und zubehör, Zeitungen, Zeitschriften, Unterhaltungszeitschriften
Tabakwaren, Lotto, Toto, Süßwaren	Lotto, Toto, Gewinnspiele Süßwaren Tabakwaren und Zubehör Spirituosen
Pokale, Wimpel, Waffen, Schlüssel	Pokale, Wimpel, Waffen, Schlüssel
Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren	Uhren, Schmuck; Edelmetallwaren, Goldschmiedekunst
Unterhaltungselektronik, Musik, Video und DVD, Telekommunikation	CD, DVD; Schallplatten, sonst. Tonträger Telekommunikation und Zubehör Elektronische Spiele, Lernspiele Video, Videospiele, Computerspiele
EDV, Zubehör und Software	Hardware, Computer, Bauteile, Software, Zubehör
Musikinstrumente und Zubehör	Musikinstrumente, Noten, Liederbücher, Zubehör, Pflege
Foto, Optik, Akustik	Hörgeräte Fotozubehör. Fotoapparate, Entwicklung Bilderrahmen etc. Brillen, Kontaktlinsen
Bettwaren, Matratzen, Haus-, Tisch-, Bettwaren (ohne Bettgestelle)	Haus- und Tischwäsche Betttextilien
Elektroartikel, hochwertige Haushaltsgeräte, TV- Hifi, Radio	Elektrogeräte „Weiße Ware" Elektrokleingeräte, z.B. Toaster, Kaffeemaschinen etc. Radio- und Fernsehtechnik Musikanlagen, Hifi- Zubehör, Abspielgeräte
Leuchten, Leuchtmittel	Lampen, Lichtobjekte, Leuchten Leuchtmittel Kabel, Zubehör, Ersatzteile
Wohnungseinrichtungsbedarf /Teppiche	Bilderrahmen, Bilder, Drucke, Kunstgegenstände Einrichtungsgegenstände, kleine Möbelstücke Steingut, Dekoration, Gardinen, Heimtextilien Gardinenmeterware und Zubehör
Bau- und Gartenmarktsortiment	Schnittblumen, Sträuße, Gestecke, Trockenblumen, Seidenblumen, Zimmertopfpflanzen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (m.ü.NHN) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie betragen für das Gebiet GI-1 180,0 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Ausgenommen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind untergeordnete Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung notwendig sind, z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Schächte und sonstige installationstechnische Anlagen. Bei einer Überschreitung der Gesamthöhe von 20 m über Grund sind die Belange des Richtfunks zu berücksichtigen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO darf die festgesetzte Baukörperhöhe für die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Anbauverbotszone zur Autobahn BAB 61 sind Stellplätze, Zufahrten sowie befahrbare Flächen und ein Herausrücken der Hauptanlagen über die rückwärtige Baugrenze im Einzelfall als Ausnahme nur zulässig, wenn die Straßenbauverwaltung als Straßenbaulastträger dem zustimmt (siehe auch Hinweise 2.0).

4.0 Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB / Nebenanlagen

4.1 Gebietsinterne Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung der Grundstücke sind unterirdisch zu führen.

4.2 Nebenanlagen / Trafostation

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzungen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken des Industriegebietes GI-1 sind gemäß den in der **Pflanzenliste I - Baumarten** angegebenen Vorgaben zu Arten, Mindest-Pflanzqualitäten und Pflanzabständen anzupflanzen.

5.2 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken des Industriegebietes GI-1 sind als Grünfläche anzulegen. Mindestens 50% der nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Gehölzen der **Pflanzenliste I** zu bepflanzen. Die übrige Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen.

5.3 Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.

5.4 Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt werden.

5.5 Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen

Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 5.1 bis 5.4 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung der IV. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 54 ergeben.

Der Kompensationsbedarf im Umfang von 46.253 Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Rheinbach ausgeglichen und ist den Industriegebieten zugeordnet.

5.6 Pflanzenlisten

Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Pflanzenliste I rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Gehölzarten mit Mindestpflanzqualitäten sowie Pflanzabstände aufgeführt.

PFLANZENLISTE I:
Anpflanzen von Gehölzen auf nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen

Die innerhalb der Grünflächen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Stammbüsche und Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Buche	*Fagus sylvatica*
Espe	*Populus tremula*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Sandbirke	*Betula pendula*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Winterlinde	Tilia cordata

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100
Pflanzabstände: in der Reihe ca. 1,50 m, Reihenabstand ggf. ca. 1,50 m

Deutscher Name	Botanischer Name
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Weißdorn	*Crataegus* spec.
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Wasserschneeball	*Viburnum opulus*

B. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1.0 Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht sichtbar sind

2.0 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich der III. Änderung dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 15,0 m über Gelände nicht überschreiten.

Im Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Autobahn A 61 und der Bundesstraße B 266 ist § 9 Abs. 6 FStrG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 40,0 m bzw. 20,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoriszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße / Autobahn so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1.0 Wasserschutzzone

Der Änderungsbereich liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone IIIB der Wasserwerks Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim sowie im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Die Schutzbestimmungen der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

2.0 Anbaubestimmungen entlang der Bundesautobahn BAB 61 gem. § 9 Abs. 1, 2 und 6 FStrG

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FSTrG) zu beachten:

Die Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

In der Anbauverbotszone der BAB 61 dürfen gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu **40 Meter** gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.
Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In den Anbaubeschränkungszonen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu **100 Meter** gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 9 Absätze 1, 4 und 6 FStrG zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des BAB-Verkehrs darf nicht durch Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen gefährdet werden.

3.0 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Fundplatzes, der teilweise bereits archäologisch untersucht wurde. Mit Restbefunden/Funden in Teilflächen ist zu rechnen.

Zur Vermeidung von Baustillstandszeiten sind Erdeingriffe in den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen unter archäologischer Fachaufsicht auszuführen. Aufgedeckte Bodendenkmäler sind fachgerecht zu untersuchen und zu dokumentieren. Die Durchführung dieser archäologischen Sicherungsmaßnahmen kann beim LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland beantragt werden.

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

4.0 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt aufgrund der Auswertung von Luftbildern mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vorliegen (Schreiben vom 30.04.2014 AZ. 22.5-3-5382048-192/14/) Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Für diesen Fall wird auf das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o.g. AZ. an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

5.0 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, insbesondere der BAB 61 belastet. Diese Vorbelastung kann gegebenenfalls bauliche Maßnahmen o.ä. erfordern.

Grundstückseigentümer sowie Bauherren haben bei der Errichtung von Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB grundsätzlich für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der A 61 und der B 266 her Sorge zu tragen. An den jeweiligen Baulastträger bzw. die Stadt Rheinbach können diesbezüglich keine Entschädigungsforderungen gestellt werden.

6.0 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.

7.0 Artenschutz

Um den Verlust von Brutstätten und Tierindividuen zu vermeiden, ist das Rodungsverbot vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

8.0 Gewässerschutz, Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recycling-Baustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9.0 Bodenschutz

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in das Boden- und Biotoppotenzial sowie in das Landschaftsbild sind die während der Baumaßnahmen erforderlichen Arbeitsräume und die Lagerflächen für Baumaterialien, Baumaschinen etc. auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Bodenaushub, der nicht zum Wiedereinbau vorgesehen ist, ist sofort abzufahren.
Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Baumaterialien sollen soweit möglich auf zur Befestigung vorgesehenen oder bereits befestigten Flächen (Asphalt, Schotter) eingerichtet werden. Im Ausnahmefall ist die Inanspruchnahme offener Flächen möglich, die dann nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederherzustellen sind.

Beim Aushub anfallende Erdmassen sind soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Die Massen sind auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen sachgerecht getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern. Durch Zwischenbegrünung ist die Stabilisierung des Bodengefüges sowie die Durchlüftung sicherzustellen und gegen Erosion zu sichern.
Nicht benötigte oder ungeeignete Bodenmassen sind sofort abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu deponieren. Zur Minderung der zu deponierenden Aushubmassen ist Aushub, der für bautechnische Zwecke geeignet ist, einer Weiterverwendung zuzuführen. Bis zur Aufnahme des Baubetriebes muss die Genehmigung zur ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung vorliegen.

Im Baustellenbetrieb sind alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Die boden- bzw. wassergefährdenden Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfälle, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen. Nur ordnungsgemäß gewartete Bau- und Transportmaschinen sind zum Einsatz zu bringen.

10.0 Schutz angrenzender Vegetationsbestände

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind während der Bauarbeiten durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu sichern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu den angrenzenden Kompensationsflächen ein ortsfester 2,0 m hoher Schutzzaun zu errichten.

11.0 Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten die sicherheitsrelevanten Empfehlungen des Polizeipräsidiums Bonn, Fachbereich Städtebauliche Kriminalprävention beachtet werden.
Es wird empfohlen, die unberechtigte Nutzung der umgebenden Wirtschaftswege zur unbemerkten Anfahrt in das Gewerbe- und Industriegebiet zu untersagen. Das Setzen von herausnehmbaren Sperrpfosten oder einer abschließbaren Schranke wird zur Absprache mit der ortsansässigen Landwirtschaftskammer angeregt.

12.0 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.

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54 IV. Änderung

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

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- OK 180,0 m ü. NN — maximale Höhe baulicher Anlagen

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

- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume - Anpflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Archäologische vorgeschichtliche Fundstelle
- Vermutete Ausdehnung archäologischer Fundstellen s. textl. Festsetzungen Hinweis Nr. 3.0 Bodendenkmalpflege

Kennzeichnung der geänderten / ergänzten Planinhalte zur erneuten Offenlage

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S 954)

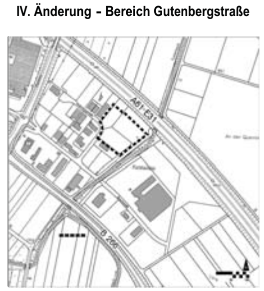
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 54
Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord II
IV. Änderung - Bereich Gutenbergstraße



Fachbereich V, Planung und Umwelt — **M 1:500** im Original

Rheinbach, den ....

im Auftrag ....
(Fachbereichsleiter)

Entwurf zur erneuten Offenlage
gem. § 3 (2) u. § 4(2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB