

Grünfestsetzungen

Zwischen der Koblenzer Straße und dem Kollwitzweg bzw. dem Worringer Weg ist ein Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) in Form einer einzeiligen Heckenpflanzung (Buche) anzulegen und in einer Mindesthöhe von 3 m dauerhaft zu unterhalten. Hierzu wird eine textliche Festsetzung (Ziffer 4.3) in die Bebauungsplanänderung eingefügt.

Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser: Die Einleitungsmengen in den Eulenbach werden durch den Abfluss der drei vorgeschalteten Becken begrenzt. Die genehmigten Ableitungsmengen sind auch Teil der Gesamtbetrachtung des Einzugsgebietes bzw. Einleitungsstellen des Eulenbaches nach dem Merkblatt 3 – BWK. Eine Erhöhung der Einleitungsmengen in den Eulenbach ohne Reduzierung anderer vorhandener oder geplanter Einleitungen ist nicht machbar. Laut Aussage des mit dem für die Planung und Bauausführung verantwortlichen Ingenieurbüros Kleinfeld aus Rheinbach ergeben sich durch die erhöhte Versiegelung keine Abflüsse, die zu einer erhöhten Einleitung in den Eulenbach führen.

AUFNAHME VON HINWEISEN:

Da im Plangebiet eine archäologische Untersuchung stattgefunden hat, werden die Kennzeichnungen der Bereiche mit vermuteten archäologischen Fundstellen und die textlichen Festsetzungen zu Ziff. 1.4 und 2.7 des Ursprungsplanes gestrichen. Nachstehender Hinweis zur Archäologie wird in den Änderungsentwurf aufgenommen:

Bodendenkmalpflege

Im 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 Gesetzes zum Schutze und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zur Zeit gültigen Fassung wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

Aufgrund der Kriminalitätsprävention und einer Empfehlung des Arbeitskreises Sicherheit der CDU Rheinbach wird ein Hinweis zum Schutz vor Einbrüchen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Schutz vor Einbrüchen

Wohngebäude und Garagen sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Swisttal-Heimerzheim/Ludendorf, in der Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen – Swisttal. Aus diesem Grund wird ein Hinweis in den Bebauungsplan zur Wasserschutzzone aufgenommen:

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Swisttal-Heimerzheim/Ludendorf, in der Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen – Swisttal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Ein weiterer Inhalt der II. Bebauungsplanänderung ist die vollständige Überarbeitung der textlichen Festsetzungen, um diese den heutigen Erfordernissen und der geltenden Rechtslage anzupassen. Nachstehend sind die Textlichen Festsetzungen mit anschließenden Erläuterungen abgedruckt.

1. Festsetzungen zu den WA-Gebieten

1.1 Zulässig sind die Nutzungen 1-3 des § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind die in § 4 (3) genannten Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.3 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.4 Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen fernmeldetechnischen Nebenanlagen, wie Sende- und Leitungsmaste, sind nicht zulässig.

1.5 Ausnahmsweise können in Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise auch Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.

2. Festsetzungen zu den WR-Gebieten

2.1 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 3 (2) BauNVO (Wohngebäude).

2.2 Nicht zulässig sind die in § 3 (3) genannten Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.3 An den zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegenen Grundstücksgrenzen (schraffierte Bereiche mit Kennzeichnung A) müssen entweder
- zwei Garagen je Grundstück und/oder
 - eine Mauer oder Mauer-Gitter-Kombination oder eine Hecke mit einer Höhe zwischen 1,8 m und 2,2 m über eine Länge von mindestens zwei Drittel der zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grundstücksgrenze oder
 - mindestens eingeschossige Bebauungen über die Hälfte der zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 2.4 Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen fernmeldetechnischen Nebenanlagen, wie Sende- und Leitungsmaste, sind nicht zulässig.
- 2.5 Gemäß § 20 (3) BauNVO sind in den Bereichen mit festgesetzter Einzel- und Doppelhausbebauung Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Voll-geschosse sind, ganz bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.6 Je Gebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig.
- 2.7 Zur Müllentsorgung der rückwärtigen Teile der Flurstücke 309, 310 und 311 müssen die Mülltonnen an die im Plan mit D gekennzeichnete Abzweigung des Wohnwegs gebracht werden.
- 2.8 Ausnahmsweise können in Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise auch Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.

3. Festsetzungen zum Lärmschutz

Gemäß Tageslärmkarte der Schalltechnischen Untersuchung vom März 2005 sind in den nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereichen an Außenwänden, Fenstern und Fenstertüren sowie Dächer ausgebauter Dachgeschosse die folgenden Anforderungen zu stellen:

- Lärmpegelbereich IV, 66-70 dB(A), dunkelrote Farbkennung
 - Außenwände:
Keine weitergehenden Anforderungen.
 - Fenster, Fenstertüren:
Schallschutzklasse 3 nach [5], bei der Bestellung sollte ein Prüfzeugnis mit $R'_w \geq 37$ dB vorausgesetzt werden.
 - Dächer ausgebauter Dachgeschosse:
Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 45$ dB erforderlich.
Ausführungsbeispiel: Dacheindeckung mit Anforderungen an die Dichtigkeit (z.B. Falzdachziegel bzw. Betondachsteine nicht verfalzte Dachziegel bzw. Dachsteine in Mörtelbettung, Faserzementplatten auf Rauspund ≥ 20 mm), Unterspannbahn, ≥ 60 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gipskarton mit ≥ 12 mm und ≥ 10 kg/m² auf Zwischenlattung.
- Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A), rote Farbkennung

- Außenwände:
Keine weitergehende Anforderungen.
- Fenster, Fenstertüren:
Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen hinaus gehen (Schallschutzklasse 2 nach [5]).
- Dächer ausgebauter Dachgeschosse:
Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 40$ dB erforderlich.
Ausführungsbeispiel: Dacheindeckung auf Querlattung, Unterspannbahn, ≥ 60 mm Faserdämmstoffe, unterseitige Spanplatten oder Gips-karton mit ≥ 12 mm und ≥ 10 kg/m² auf Zwischenlattung.
- Lärmpegelbereich I und II, 51-55 und 56-60 dB(A), braune und orange Farbkennung
 - Alle Außenbauteile:
Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten standartmäßigen Bauausführungen hinausgehen.

4. Festsetzungen zur Landschaftspflege / Ökologischer Ausgleich

4.1 Baumpflanzungen entlang der Sammelstraßen

Entlang der Sammelstraßen werden alleartige Baumpflanzungen von einheimischen Laubbäumen festgesetzt. Der Längsabstand zwischen den Bäumen darf 12 m nicht überschreiten.

Folgende Arten sind geeignet:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Robinie (*Robinia monophyla*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Hohe Nelken-Kirsche (*Prunus serrala* "Kanzan")

4.2 Baumpflanzungen in den Wohnstraßen

In den mittig in Wohnstraßen gelegenen Aufweitungen der Verkehrsflächen ist jeweils ein Einzelbaum in einer entsprechenden, gegenüber der Mischfläche nur 15 cm erhöhten Baumscheibe zu pflanzen.

Geeignet sind:

- Linde (*Tilia cordata*)
- Hohe Nelken-Kirsche (*Prunus serrala* "Kanzan")

Als Pflanzqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

4.3 Verkehrsgrün in der Koblenzer Straße

Im Bereich der Koblenzer Straße entlang des Kollwitzweges (Wohnweg 5) sowie des Worringer Weges (Wohnweg 2) ist im Wechsel mit den bestehenden Straßenbäumen Verkehrsgrün in Form einer einreihigen Heckenpflanzung anzulegen und in einer Mindesthöhe von 3.00 m zu unterhalten.

Geeignet sind:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

4.4 Private Grünflächen: Nutz- und Ziergärten

Für die Bepflanzung der Vorgärten sind allgemein einheimische Laubsträucher zu wählen (keine Coniferen).

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Lage zu öffentlichen Grünflächen oder zu Radwegen sind mit einer einreihigen freiwachsenden Hecke zu bepflanzen.

Arten:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

4.5 Dachfläche des Kindergartens

Das Dach des Kindergartens ist extensiv zu begrünen. Die Dachneigung darf 20° nicht überschreiten.

Das Dach ist mit dünnschichtigen und vereinfachten Bodenaufbau versehen und mit trockenheitsverträglichen und zeitweise Vernässung ertragenden niedrig bleibenden Stauden, Wildkräuter und Gräser zu bepflanzen, die regenerationsfähig sind und einen geringen Pflegeaufwand erfordern. Geeignet ist eine gängige Blumen-/Gras-/Kräutermischung für Dach-begrünungen, mit Arten wie Straußgras, Ruchgras, Schwingel, Schafgarbe, Habichtkraut, Fetthenne u. a.

4.6 Flächen für Entsorgungsanlagen: Regenrückhaltung

Auf den Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser ist jeweils ein Regenrückhaltebecken als Teich in naturnaher Ausprägung anzulegen. Das Niederschlagswasser ist über ein Kanalsystem in die Rückhaltebecken zu leiten und von hier über einen offenen, naturnah ausgeprägten Abfluss bzw. über einen geschlossenen Kanal zur Unterquerung einer Wohnstraße dem Eulenbach zuzuführen.

Die Restfläche um die Teiche ist mit einem lockeren Gehölzbestand zu bepflanzen. Hierbei müssen einheimische und standortgerechte Laubgehölze und Sträucher verwendet werden.

Solche Arten sind:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

- Salweide (*Salix caprea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

4.7 Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Bereiche zur Anlage von Baumhecken (Im Plan mit 2 gekennzeichnet)
In diesen Bereichen sind gruppenweise Baumgehölze im Kern der Hecke und Strauchgehölze am Rand zu pflanzen. Zu verwendende Arten sind:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hundsrose (*Rosa Canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die Bäume sind in der Pflanzqualität "Heister, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250 cm", die Sträucher in der Qualität "2 mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm" zu pflanzen.

2. Bereiche zur Anlage von Streuobstwiesen (Im Plan mit 3 gekennzeichnet)
In diesen Bereichen sind robuste und wenig pflegebedürftige Obstbäume zu pflanzen. Die Standorte sind mit einem Abstand von 8-12 m locker über den gesamten Bereich zu verteilen. Die Bäume müssen Hochstämme sein und im Mengenverhältnis 30% Apfel, 30% Birne, 20% Süßkirsche und 20% Pflaume zu pflanzen.

Beispiele für Sorten sind:

- Rheinischer Bohnapfel
- Jacob Fischer
- Roter Bellefleur

Der Unterwuchs besteht aus einer extensiven Wiese.

3. Bereiche zur Anlage von Strauchhecken (Im Plan mit 5 gekennzeichnet)
In diesen Bereichen sind flächenhafte Gehölzbestände anzulegen, die überwiegend aus Straucharten zusammengesetzt sind, aber einzelne Bäume oder Baumgruppen enthalten können.

Vorgeschriebene Pflanzenarten:

- Salweide (*Salix caprea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Es sind Sträucher in der Qualität "2 mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm" zu pflanzen.

4. *Bereiche zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen auf Extensivrasen (Im Plan mit 6 gekennzeichnet)*

In diesen Bereichen sind einzelne Bäume oder Baumgruppen vor-wiegend entlang der unversiegelten Geh- und Radwege anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Es ist in der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm" anzupflanzen.

Als Unterwuchs ist extensiv zu pflegender Rasen einzusäen.

4.8 *Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen*

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes nach Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Satzung der Stadt Rheinbach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB durch die Stadt Rheinbach angelegt und dauerhaft unterhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den neuen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet Rheinbach Nr. 56 „Wohnpark Weilerfeld“ zugeordnet.

5. **Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 86 (1) und (4) LBO NW**

5.1 *Dächer der Kopfbauten entlang der Sammelstraßen mit kreuzweiser Firstrichtung*
Als Dachformen kommen in Betracht:

- *symmetrische geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 35° ("Zeltdächer"),*
- *sich kreuzende symmetrische Tonnen,*
- *sich kreuzende symmetrische Satteldächer mit Dachneigung bis zu 35°.*

"Zeltdächer" dürfen auf jeder Seite über höchstens ein Drittel der Breite der Schnittlinie zwischen Dach und Außenseite der Außenwand Dacherker, Dachhäuschen oder Gauben haben, die wiederum mit Satteldächern oder Walmdächern mit einer Neigung von höchstens 35° abgeschlossen werden müssen.