

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 17
„Wohnpark Brückenacker“
der Stadt Rheinbach

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten (WR) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO

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

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die textlich festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Oberkanten der fertigen Fußböden (OK FFB) beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so beziehen sich die Höhen auf die in die Baufenster eingeschriebenen Bezugshöhen (BZH) oder auf die im Plan dargestellten geplanten Endhöhen der Straßen- und Wegeachsen.

(2) Sind keine Bezugshöhen in die Baufenster eingeschrieben, ist die Bezugshöhe anhand der im Plan dargestellten geplanten Endhöhen der Straßen- und Wegeachsen wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachten Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Zwischen den in der Planzeichnung angegebenen Bezugshöhen sind die Höhen zu interpolieren.

Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen dürfen zur Gliederung des Baukörpers durch Rücksprünge ausnahmsweise um max. 1,0 m überschritten werden, wenn die Summe der Rücksprünge nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt. Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

(4) Bei 1-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe FH_{max} von 9,50 m und eine maximale Traufhöhe TH_{max} von 4,50 m zulässig.

Bei 2-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe FH_{max} von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe TH_{max} von 6,30 m zulässig.

Bei Gebäuden mit Zeltdächern sind Firsthöhen von 8,00 m bis 9,50 m und Traufhöhen von 5,50 m bis 6,80 m zulässig.

Die Oberkanten der fertigen Fußböden (OK FFB) im Erdgeschoss sind nicht höher als 0,50 m und nicht niedriger als -0,10 m zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 3.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile (Außenwände, Dächer und Fenster) von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Quelle: DIN 4109)

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume und Ähnliches *
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 3.2 Bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (z.B. bei Schlafräumen und Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme) sicher gestellt werden.
- 3.3 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen (3.1 und 3.2) können zugelassen werden, soweit durch Sachverständigenurteil oder durch das der Begründung zu diesem Bebauungsplan beiliegenden Schallgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer oder mehrerer Gebäudeseiten niedriger ausfällt, als das der Lärmpegelbereich angibt.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

- 4.1 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 max. 2,00 m überschreiten. Ein rückwärtiges Heraustreten aus den Abstandsflächen um max. 2,00 m ist ebenfalls zulässig. Stellplätze können auch zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze angelegt werden.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. An ihrer Einfahrtsseite sind sie mindestens 5,00 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- 4.3 Sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt, gilt für diesen Bereich die textliche Festsetzung Nr. 4.2 nicht.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

auf öffentlichen Flächen:

- Anlage neuer abschirmender Gehölzpflanzungen,
- Anpflanzung von Einzelbäumen,

auf privaten Flächen:

- Anlage einer Magerwiese (Gemarkung Wormersdorf, Flur 28, Nr. 4),
- Anlage einer Magerweide (Gemarkung Rheinbach, Flur 13, Nr. 134)
- Anlage eines Ufergehölz (Gemarkung Flerzheim, Flur 6, Nr. 300).

Die Anlage und Pflege der Maßnahmen ist nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes, der als Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist, durchzuführen.

Die Sicherung des ökologischen Ausgleichs bezüglich Anlage und Pflege der Maßnahmen auf den privaten Flächen ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern gewährleistet.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

1. Dachformen und Dachneigungen

- 1.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zeltdächer sind ausschließlich bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- 1.2 Bei Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer sind Neigungswinkel zwischen 35° und 45° zulässig. Bei Zeltdächern sind Neigungswinkel zwischen 20° und 30° zulässig.
- 1.3 Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

2. Dachgauben und Zwerchgiebel

- 2.1 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dachflächen zulässig, der Dachneigung mehr als 30° beträgt.
- 2.2 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen in der Höhe einen Abstand von mind. 1,00 m zum Hauptdachfirst einhalten.
- 2.3 Die Breite der Ansichtsflächen der Dachgauben und Zwerchgiebel darf allein oder in der Summe ein Verhältnis zur Dachlänge von maximal 0,6 (gemessen ohne Dachüberstände) betragen.
- 2.4 Dachgauben und Zwerchgiebel in Spitzböden (zweite Dachgeschossebene) sind nicht zulässig.

3. Dacheindeckungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Als Dachdeckung geeigneter Dächer von Baukörpern und Dachaufbauten mit mehr als 6° Dachneigung sind Dachziegel/Dachsteine und/oder naturfarbendes Zinkblech zu verwenden.

Zulässige Farben für Dachziegel/Dachsteine sind:

- Anthrazit,
- Schwarz,
- Grau,
- Braun,
- Rot bis Rotbraun.

Zwischentöne sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben von den Festsetzungen unberührt. Begrünte Dächer sind zulässig.

4. Fassaden- und Dachgestaltungen bei Doppelhäusern

- 4.1 Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.
- 4.2 Ausnahmen von der Einhaltung einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe können zugelassen werden, wenn die Höhenentwicklung des Geländes eine Abweichung erfordert.

5. Antennen

- 5.1 Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind in ihrer Farbgebung der Dachfarbe anzugleichen.

- 5.2 Parabolantennen, die an der Fassade installiert werden, sind in ihrer Farbgebung der Fassade anzugleichen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Grundstückseinfriedungen, die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind, dürfen nur als Hecken oder Zäune ausgeführt werden. Es kann zugelassen werden, dass Drahtzäune, die in die Hecken integriert sind, mit einer Höhe von bis zu 1,50 m errichtet werden.

III HINWEISE

1. 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 (Denkmalenschutzgesetz –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.

Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, spätestens am nächsten Werktag anzuzeigen.

2. Bodenverunreinigung

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Niederschlagwasser

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

4. Schutz vor Einbrüchen

Wohngebäude und Garagen 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.

5. 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 entsteht. 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 Formen und Neigungen erfolgen.

Zur passiven Solarenergienutzung sollen durch den Bau kompakter Gebäude und durch entsprechende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverluste verhindert werden. Auf die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV)“ 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.

6. Verkehrslärm

Grundstückseigentümer sowie Bauherren bzw. Bauträger haben bei der Errichtung von Wohnungen grundsätzlich für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der A 61 und der L 471 her Sorge zu tragen. An den jeweiligen Bau- lastträger können diesbezüglich keine Entschädigungsforderungen gestellt werden.

7. Landschaftsschutz

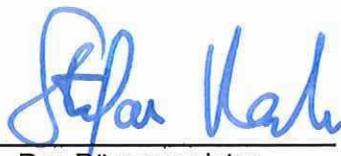
Für die vom Landschaftsschutz betroffenen Baugrundstücke auf der Parzelle Flur 15, Flurstück 23 ist ein entsprechendes Entlassungsverfahren durchzuführen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 17 „Wohnpark Brückenacker“. Die Planzeichnung hat nur zusammen mit den Festsetzungen des Textteiles Gültigkeit. Die Verfahrensvermerke sind dem zeichnerischen Teil beigelegt.

Rheinbach, den 29.01.2009



(Siegel)


Der Bürgermeister