

## Verfahrensvermerke

**Plangrundlage**  
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 16.08.2016) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Siegburg, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(SIEGEL) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**Planzeichnung**  
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(SIEGEL) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet

Rheinbach, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
im Auftrag \_\_\_\_\_ (SIEGEL)  
\_\_\_\_\_  
(Fachbereichsleiterin)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 29.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 28.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Rheinbach, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(SIEGEL) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**  
Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 28.12.2016 bis einschließlich zum 18.01.2019.

Rheinbach, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(SIEGEL) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**Gesetzliche Grundlagen**  
Bauplanrecht (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.  
Bauzonenverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1920) geändert worden ist.  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1920) geändert worden ist.  
Landesplanung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021.  
Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 326), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 23.12.2021.

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 40 "Gerbergasse / Grabenstraße", 3. Änderung

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
1.1 **Mischgebiete MI 1 und MI 2**  
(1) **Zulässig sind:**  
Die nach § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:  
§ 6 (2) Nr. 1. Wohngebäude  
§ 6 (2) Nr. 2. Geschäfts- und Bürgebäude  
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
§ 6 (2) Nr. 4. Sonstige Gewerbebetriebe  
§ 6 (2) Nr. 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:**  
Die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen:  
§ 6 (2) Nr. 6. Gartenbaubetriebe  
§ 6 (2) Nr. 7. Tankstellen  
§ 6 (2) Nr. 8. Vergnügungststätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind zudem folgende bestimmte Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:  
Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen  
Sexshops  
Spiel- und Automatenhallen

- Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungststätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Flächen für den Gemeinbedarf**  
Zulässig sind:  
Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen.

- Geschossweise Zulässigkeit einzelner allgemein zulässiger Nutzungen**  
Im Mischgebiet MI 1 sind gemäß § 9 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**  
3.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,8

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen und/oder Grünflächen, durch die die Baugrundstück lediglich unterteilt wird, gem. § 19 (4) BauNVO i. V. m. § 17 (2) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 überschritten werden.

- Höhe der baulichen Anlagen**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Die maximale Gebäude- und Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NN) festgesetzt. Die Gebäuhöhe (GH) ist bei Satteldächern, Walmdächern und geknickten Walmdächern (Mansarddach) gleich dem Schnittpunkt der Dachaußenkanten (höchster Punkt des Gebäudes). Die Traufhöhe (TH) ist bei Satteldächern, Walmdächern und geknickten Walmdächern (Mansarddach) gleich dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf. Bei Flachdächern bestimmt sich die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch die Attikahöhe (AH). Die Attikahöhe ist gleich der Oberkante des Attikabschlusses. Die maximal zulässige Gebäude-, Attika- und Traufhöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die maximal zulässige Gebäude- und Attikahöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Lüfterhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u. a. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,00 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückgesetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus Immissionschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken. Eine Überschreitung der jeweiligen Gebäude- und Attikahöhe für Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist nicht zulässig.

- Die jeweiligen maximal zulässigen Trauf-, Gebäude- und Attikahöhen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind dem Planenscrib zu entnehmen.

- Anzahl der Vollgeschosse**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2  
II-III: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt mindestens 2 bis maximal 3

- Bauweise**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
g: Es gilt die geschlossene Bauweise

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt (siehe Pflandarstellung).

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist gem. § 23 (2) BauNVO in der ersten Geschossebene (Erdgeschoss) ausschließlich zugunsten der Anlage von Ankerlagern und überdachten Gebäudезugängen um bis zu 3,0 m zulässig. In den sonstigen Geschossebenen ist ein Zurücktreten von der Baulinie ausschließlich zugunsten der Anlage von Loggien zulässig, jedoch nur in einem gegenüber der Fassadenfront der jeweiligen Geschossebene deutlich untergeordneten Anteil pro Geschossebene.

- Eine Überschreitung der Baulinie um bis zu 0,90 m ist ausschließlich zugunsten der Anlage von Balkonen oberhalb der ersten Geschossebene (Erdgeschoss) sowie in einem gegenüber der Fassadenfront der jeweiligen Geschossebene deutlich untergeordneten Anteil pro Geschossebene zulässig. Die Überschreitung der Baulinie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Kalkerturm ist unzulässig.

- Stellplätze und Garagen**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sowie unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind generell unzulässig.

Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und überirdischen Stellplätze- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

- Nebenanlagen**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Nebenanlagen nach den §§ 14 (1) und (3) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**  
Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

- Versorgungsfacilen**  
Die festgesetzte Versorgungsfäche mit der Zweckbestimmung Trafostation dient dem Erhalt der vorhandenen Trafostation.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebiets entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich planungsrechtlich ausgeschlossen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auch im Falle von Rodungen innerhalb des v.g. Zeitraums auszuschließen, ist hierfür eine Umweltauflage durch eine fachkundige Person im Auftrag des jeweiligen Vorhabenträgers erforderlich. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 12 und BNatSchG im Falle von Abruchmaßnahmen auszuschließen, ist hierfür gleichermaßen eine Umweltauflage im Verlaufe von Abruchmaßnahmen durch eine fachkundige Person im Auftrag des jeweiligen Vorhabenträgers erforderlich. Werden im Rahmen der Umweltauflage streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Vorgaben zur Einhaltung der zusätzlich zu berücksichtigenden Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG, sowie des Art 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzung mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

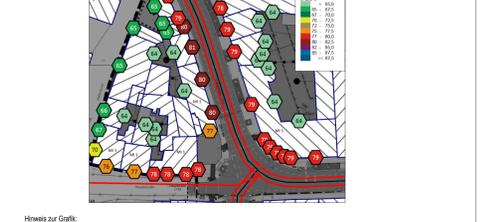
**Vermeidungsmaßnahme V1: Maßnahmen gegen Vogelschlag**  
Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Balkonverglasungen, Eckverglasungen, Glasverbindungen und transparenten Windschutzwänden sind diese baulichen Elemente mit geprüften Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Ätzeverfahren, Sandstrahlverfahren oder Folien gemäß dem Stand der Technik (z.B. österreichische Norm ONR 191040; Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012; Vogelschlag am Glasflächen vermeiden, Bay/LU, 2010) auszustatten und / oder in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie z.B. außenliegenden Sonnenschutzsystemen o. ä. auszuführen, die einen nachweisbaren wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit den o.g. baulichen Elementen aus Glas bewirken.

Der alleinige Einsatz von an Glasoberflächen aufgetragenen Vogelschutznetzen oder die alleinige Verwendung von reflexionsarmen Glas sowie die Verwendung von Produkten mit UV-Markierungen ist unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Anordnung der o.g. baulichen Elemente aus Glas Kollisionen von Vögeln ausgeschlossen werden können.

**Vermeidungsmaßnahme V2: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel**  
Bei der Anordnung von Beleuchtungskörpern innerhalb der privaten Grundstücksflächen zum Zwecke der Beleuchtung privater gemeinschaftlich genutzter Erschließungs-, Platz- und Spielflächen sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter privater Flächen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
Vor der Realisierung verkehrssicherer Maßnahmen im Bereich der Hauptstraße (Planfall 1)



Hinweis zur Grafik:  
Die Schallpegel in der Grafik sind die Höchstwerte der jeweiligen Ertrage pro Gebäudeteil und gemäß DIN4109-2 bestimmt. Die Pegel sind unter Berücksichtigung der in dem Gebieten MI nicht zulässigen Wohnnutzungen im Erdgeschoss, erstellt worden.

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bezüglich der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind zusätzlich geschosspezifisch der Anlage 1.5 des dem Bebauungsplan zugehörigen Lärm- und Schwingungsmaßstabes zu entnehmen (Schallschutzbereiches Gultachen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand: 05.05.2022).

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dies gilt auch für die Bestandsgebäude im Plangebiet, sofern hier relevante Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen durchgeführt werden.

Von diesen Regelungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten die Einhaltung der v. g. Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Weitere Maßnahmen sind über die Grundrissgestaltung der Wohnungen (keine Schrägfurche zur Straßenseite) realisierbar.

Nach der Realisierung verkehrssicherer Maßnahmen im Bereich der Hauptstraße (Planfall 2) entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind auf Grundlage, der maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bezüglich der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind einmal als Maximalwert in der Karte 2.4, entsprechend der weiter oben angeführten Darstellung aufgeführt, als auch geschosspezifisch der Anlage 2.5 des dem Bebauungsplan zugehörigen Lärm- und Schwingungsmaßstabes zu entnehmen (Schallschutzbereiches Gultachen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“, 3. Änderung, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand: 05.05.2022).

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dies gilt auch für die Bestandsgebäude im Plangebiet, sofern hier relevante Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen durchgeführt werden.

Von diesen Regelungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten die Einhaltung der v. g. Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Weitere Maßnahmen sind über die Grundrissgestaltung der Wohnungen (keine Schrägfurche zur Straßenseite) realisierbar.

- Höhenlage baulicher Anlagen**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der den jeweiligen Hauseingängen zugeordneten angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der jeweiligen Höhe liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Grundstücke höher als im Mittel 0,50 m über den zugeordneten angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

- Kennzeichnungen**  
Das Gebäude Hauptstraße Nr. 2 einschließlich des westlich gelegenen angebauten Nebengebäudes innerhalb des Flst. Nr. 343, Gemarkung Rheinbach, Flur 27 sowie der sog. Kalkerturm innerhalb des Flst. Nr. 15, Gemarkung Rheinbach, Flur 27 werden im Zeichnungsplan nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. Im Zuge von Planungen zur baulichen Nachverdinglich innerhalb der Flst. Nr. 13, 14, 342 - 344, Gemarkung Rheinbach, Flur 27, ist frühzeitig Kontakt mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland sowie mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheinbach aufzunehmen.

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
1.1 **Dachform und Dachneigung**

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Hauptgebäude:  
Die Dächer von Hauptgebäuden sind gemäß Planenscrib in Form von Satteldächern (SD), Walmdächern (WD), geknickten Walmdächern (Mansarddächer (MD)), maximal zwei Dachflächen je Gebäudeseite) und Flachdächern (FD) mit folgenden Dachneigungen zulässig:

Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD):	mindestens 40°,
Geknickte Walmdächer (Mansarddächer (MD))	mindestens 40° - maximal 75°,
oder Dachfläche:	mindestens 13° - maximal 30°,
Flachdächer (FD):	0° - einschließlich 6°.

Zusätzlich sind innerhalb der Flächen, in denen für die Dachform der Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer festgesetzt wurden, zusätzlich ausnahmsweise auch Flachdächer (bis einschließlich 6°) für untergeordnete Dachflächen zulässig, sofern diese dem baulichen Anschluss an die Nachbarbebauung dienen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen:  
Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie bei Nebenanlagen sind als Dachform geeignete Dächer (GD) bis einschließlich 30° und Flachdächer (bis einschließlich 6°) zulässig.

- Dachdeckung**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Hauptgebäude:  
Die Anlage extensiver oder intensiver Dachbegrünungen ist ausschließlich bei Flachdächern zulässig. Flachdächer (bis einschließlich 6°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Ansonsten sind nur nicht gisierete braune und graue Ziegel und Dachdeckungselemente sowie die Verwendung von beschichteten Zink- oder Titanblech, ausschließlich in matter Ausführung, als Dachdeckung zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Garagen und überdachte Stellplätze:  
Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Dachneigung bis einschließlich 6°) sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Ansonsten sind nur nicht gisierete braune und graue Ziegel und Dachdeckungselemente sowie die Verwendung von beschichteten Zink- oder Titanblech, ausschließlich in matter Ausführung, als Dachdeckung zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Generell gilt für Haupt- und Nebengebäude:  
Unbeschädigt denkmalpflegerischer Belange ist mit Ziegeln und Dachdeckungselementen ein Albedo-SRI-Wert (spezieller Reflexionswert) von > 0,3 anzustreben.

Unbeschädigt kupfer-, zink- oder blaugraue Dächer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

- Dachanlagen, Dacheinschnitte, Loggien in Dachflächen**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in ihrer Anordnung nur parallel zu den Dachflächen zulässig. Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachfläche zulässig. Der Abstand zur Dachkante darf 1,25 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachflanses liegen (horizontal gemessen). Dacheinschnitte sind auf den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zugewandten Seiten eines Gebäudes nicht zulässig. Dacheinschnitte im Bereich der von den öffentlichen Verkehrsflächen hin abgewandten Seiten eines Gebäudes sind zulässig. Loggien innerhalb der Dachflächen sind zulässig, jedoch nur in einem gegenüber der Fassadenfront der Dachfläche deutlich untergeordneten Anteil pro Dachfläche.

- Außenanlagen und Satelliten-Empfangsanlagen**  
Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten und nicht als Flachdach (bis einschließlich 6°) hergestelltem Dachflächen von Hauptgebäuden zulässig. Diese Anlagen sind dabei der Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe an ihrem Anbringungsort anzupassen. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhautoberkante (Firstlinie) nicht übersteigen. Außenanlagen sind generell unzulässig.

- Fassadengestaltung**  
Für die Fassadenmaterialität gilt die Gestaltungssetzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im Kernbereich der Stadt Rheinbach.

- Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
Zusätzlich ist die Verwendung von grellen und fluoreszierenden Fassadenoberflächen und -materialien bei der Fassadengestaltung ist generell unzulässig.

- Einfriedrungen**  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt:  
Einfriedrungen sind ausschließlich in Form von Mauern und laubtragenden Hecken zulässig. Die Höhe von maximal 1,80 m darf mit Einfriedrungen nicht überschritten werden.

- Hinweise**  
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans

- Bodeneindeimpfungen**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelruhe aber auch Veränderungen und Veränderungen der natürlichen Bodeneigenschaften) entdeckt werden. Der Einbau von Bodeneindeimpfungen im Rheinland, Außenbereich Owerath, Gut Eichtal, 51491 Owerath, Tel.: 02203/9303-0, Fax: 02203/9303-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Zusätzlich wird auf den § 41 DSchG NW (Ordnungspläne) und § 29 DSchG NW (Kostentragung) hingewiesen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Böden und Baugrund**  
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 18315 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baufreimachung des Grundstückes anfallende bauschuttartige oder organolegisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenaufluffungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung des abzuführenden 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.

Wenn 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 Gefährdungsbeurteilung (Einnahme 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.

- Bergbau**  
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasseraberkungen. Grundsätzlich können Grundwasseraberkungen zu Risikolagen in Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen. Ferner ist nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch Grundwasseraberkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

- Kampfmittel**  
Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkontaminationen und Bombenabwürfe für das Plangebiet vor. Aus diesem Grund wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Befragung zur Kampfmitteluntersuchung erfolgt durch das Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung“, welches auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter: [http://www.bnd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.bnd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) erhältlich ist. Sofern nach 1945 Aufschüttungen erfolgt sind, sind diese bis zum 31.03.2025 zu untersuchen. Zur Feststellung des abzuschubendenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin erforderlich. Dazu ist ebenfalls das o.g. Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden. Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsbeurteilung empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe auf der o.g. Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Zudem wird auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen. Für Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382048-2441/19 zu verwenden.

- Schutz vor Einbruch**  
Zum Schutz vor Einbrüchen wird der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-mail unter: Einbruchschutz.Bonn@polizei.nrw.de möglich.

- 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 Solarenergieerzeugung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit entfallen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergieerzeugung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Anforderungen zur Energieerparung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden. Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Rheinbach erhältlich.

- Gewässerschutz**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzhelm Ludendorff (Wasserschutzzone II B) des Wasserenergierwartungsamtes Euskirchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wassergheräuder (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wassergheräuder (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 wassergheräuder (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

- Niederschlagswasser**  
Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll zur Wasserrückhaltung und Brauchwassererzeugung die Anlage von Zisternen o. ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen sein. Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verengung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstauddächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o. ä.) vorzusehen.

- DIN-Vorschriften**  
DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen sind, finden jeweils in der Gültigkeit der Fassung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schwelgerstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 "Gerbergasse / Grabenstraße", 3. Änderung

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 und Abs. 6 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)	Gemeinbedarfliche, Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen
<b>MI</b>	Mischgebiet (MI)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)	0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Gesamtflächenzahl (GFZ) e Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse e Anzahl der mindestens bis maximal zulässigen Vollgeschosse z.B. TH <sub>max</sub> : 187,20 m ü NN maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull z.B. GH <sub>max</sub> : 191,30 m ü NN maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull z.B. AH <sub>max</sub> : 188,00 m ü NN maximal zulässige Attikahöhe in Metern über Normalhöhennull
<b>Bauweise, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	g geschlossene Bauweise g Baugrenze g Baulinie
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)	öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer landschaftlicher Aufwertung Straßenbegrenzungsfläche
<b>Flächen für Vergnügungststätten und die Adressierung</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	Flächen für Vergnügungststätten Zweckbestimmung für Exkursionist
<b>Stadteinrichtung und Denkmalbereich</b> (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 6 BauGB)	Erhaltenbleibende unbewegliche Kulturdenkmäler, die dem Denkmalrecht unterliegen