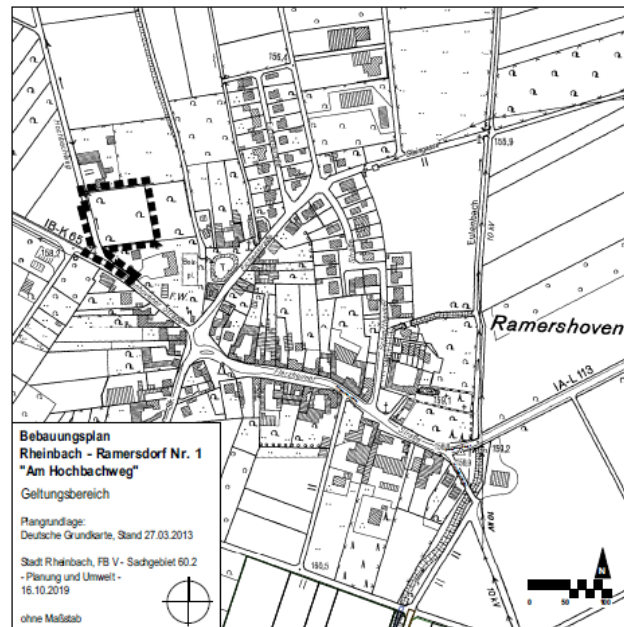


## Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ unter Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch

- Hinzutreten kleinteiliger Bebauung zur Schaffung geeigneter Wohnformen und Gebäudetypologien zur Stabilisierung der Ortschaft -



### Ortsteil

Ramershoven

### Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche im Westen des Rheinbacher Ortsteils Ramershoven. In den Geltungsbereich werden die Grundstücke der Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 80, 306, 307 sowie Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 82, 111, 112, 165, 212, 304, 308 mit einbezogen. Das Plangebiet wird im Norden vom Flurstück Nr. 110, Flur 5, Gemarkung Ramershoven begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des freizuhaltenden Korridors des Landschaftsschutzgebietes „Gewässersystem Swistbach“. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Flurstücke mit den Nummern 164, 163 und 160. Von dort verspringt der Geltungsbereich entlang der Grundstücke der Mehrzweckhalle und der Freiwilligen Feuerwehr. Anschließend bildet die Peppenhovener Straße (K65) die Grenze zum Plangebiet. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Flurstücks Nr. 95, Flur 5, Gemarkung Ramershoven. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

## **Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ wurde vom Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 02.12.2019 zur Aufstellung beschlossen.

Grundlage der Planung ist die städtebauliche Zielvorstellung, geeignete Wohnformen und Gebäudetypologien bereitzustellen, um die Wohnraumversorgung in den Ortschaften zu stabilisieren.

Das kommunale Handlungskonzept Wohnen 2030 der Stadt Rheinbach sieht für Ortslagen unter 2.000 Einwohnern eine behutsame Weiterentwicklung vor. Grundsätzlich steht in Bezug auf die Ortsteile der Erhalt der gewachsenen, dörflich geprägten Strukturen sowie des spezifischen Charakters des jeweiligen Ortsteils im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund und der bereits bestehenden Bebauungsstruktur soll im Ortsteil Ramershoven eine hinzutretende kleinteilige Bebauung realisiert werden.

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Trauf- und Gebäudehöhe sowie der zwingenden Zweigeschossigkeit) soll sowohl die Kleinteiligkeit, als auch die einheitliche Bebauungsstruktur des hinzutretenden Quartiers als solches, gewährleistet werden. Um den Quartiersgedanken zu stärken wurde im Zentrum des Plangebiets, eine private Spielplatzfläche festgesetzt. Die daran unmittelbar angrenzende Feuerwehraufstellfläche, ist zwar von jedweder baulichen Anlage und Begrünung freizuhalten, kann ansonsten allerdings als Quartiersplatz fungieren.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Planbereich einen weitestgehend autofreien Charakter vor. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll demnach am Gebietseingang in Form einer Carportanlage und zusätzlichen offenen Stellplätzen erfolgen. Aufgrund der Dimensionierung der geplanten innerquartierlichen öffentlichen Wege wird die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet. Sofern sich in Zukunft weiterer Wohnraumbedarf abzeichnet, eröffnet das vorliegende Konzept Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden. Die Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen privaten Quartiersplatz, welcher von der Bewohnerschaft in Eigenverantwortung genutzt und gepflegt werden soll. Hierdurch soll das kleinteilig geprägte Ortsbild aufgenommen und fortgeführt werden. Mit der vorgesehenen Gebäudetypologie können im Plangebiet bis zu sechs Doppelhäuser realisiert werden. Um den Quartiersgedanken in seiner Außenwirkung zu festigen, wurden im Rahmen des Bebauungsplans enge gestalterische Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt für den Bereich des Plangebietes größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Die anstehende Planung sieht für das Gebiet eine mit den Zielen des § 13b BauGB übereinstimmende Wohnnutzung vor. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurücktreten, wird daher im Wege der Berichtigung im Nachgang angepasst.

Das Landesplanerische Einvernehmen liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 13.02.2020, Az.: 32/61.6-1.18.12 vor und wird als wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme gewertet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausgelegt.

## **Verfahrensschritt**

### Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch

Der Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten und die wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme liegen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom

### **Donnerstag, den 08. April 2021 bis einschließlich Freitag, den 07. Mai 2021**

im Rathaus Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, 2. Obergeschoss (Altbau), während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus. Bei der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahme handelt es sich um das Landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 13.02.2020. Nachstehende Fachgutachten liegen als Anlage zur Begründung während der v.g. Frist aus:

- Hydrologisches Gutachten, Paladini Geotechnik, Auftrag Nummer 20201892, Stand 06. April 2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stadt Rheinbach, Henneker Zillinger Ingenieure, Stand 17.07.2020
- Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, inklusive Protokoll; Dr. Ralph Schöpwinkel; Diplom-Biologe, Stand 06. August 2020

Weitere Einzelheiten und Hinweise entnehmen Sie bitte der [öffentlichen Bekanntmachung](#) zur öffentlichen Auslegung in der April-Ausgabe 2021 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 57, (Erscheinungstag: 31.03.2021).

## Öffentliche Bekanntmachung und Planungsdokumente zum Download (PDF)

Die [öffentliche Bekanntmachung](#) zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ steht ab sofort zum Download bereit. Des Weiteren stehen zur Information über Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes die auszulegenden Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans](#)
- [Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans](#)
- [Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal mit Verortung des Bebauungsplans](#)
- [Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans](#)
- [Städtebauliches Konzept; Stand Juni 2020](#)
- [Städtebaulicher Entwurf; Stand November 2020](#)
- [Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Entwurfsbeschluss](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Entwurfsbeschluss](#)
- [Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Entwurfsbeschluss](#)
- [Umweltbezogene Stellungnahme; Bezirksregierung Köln: Landesplanerisches Einvernehmen vom 13.02.2020](#)
- [Hydrologisches Gutachten, Paladini Geotechnik, Auftrag Nummer 20201892, Stand 06. April 2020](#)
- [Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stadt Rheinbach, Henneker Zillinger Ingenieure, Stand 17.07.2020](#)
- [Artenschutzprüfung der Stufe I \(ASP I\) zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, inklusive Protokoll; Dr. Ralph Schöpwinkel; Diplom-Biologe, Stand 06. August 2020](#)

Ebenfalls sind die eingestellten Informationen zu den Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse [www.bauportal.nrw.de](http://www.bauportal.nrw.de) zugänglich.