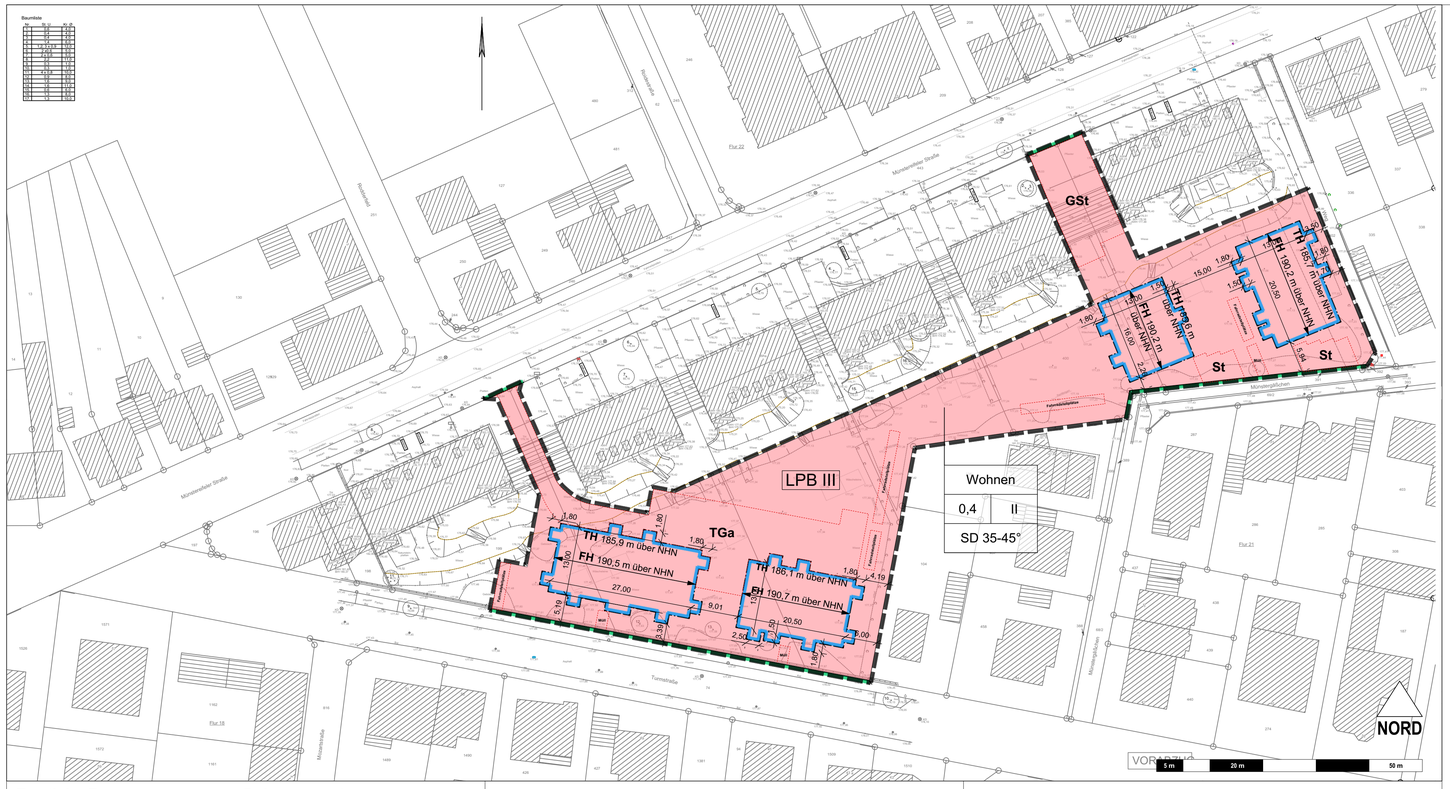


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße – Turmstraße"

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (i.S.v. § 13 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zufahrtsrampe der Tiefgarage ausgenommen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf den höchsten gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der harten Bedachung.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen um bis zu 60 cm unterschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Gemäß § 23 (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch Terrassen um bis zu 3,00 m zulässig, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt:

4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In Tiefgaragen sind auch baulich untergeordnete Technikräume zulässig. Innerhalb der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche ist ein oberirdischer Austritt im Außenraum mit Absturzsicherung und Überdachung zulässig.

4.2 Fahrradstellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Tiefgaragen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Standplätze für Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Tiefgaragen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Weitere Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) BauO NW ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² und einer Baumasse von 100 m³ sowie mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Auf die vorgenannten Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter ist diese Beschränkung nicht anzuwenden. Die festgesetzten GRZ-Höchstwerte sind einzuhalten.

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

Die Freiflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden, dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch für die Freiflächen oberhalb der Tiefgarage. Hierfür sind die entsprechenden Bereiche oberhalb der Tiefgarage mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat / Erdreich zu überdecken.

Weitere Bepflanzung werden im Einzelnen abgestimmt und Gegenstand des Durchführungsvertrages. Für die zu fällenden Bäume ist ein adäquater Ersatz in entsprechender Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Lärmschutzmaßnahmen

6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) III zu treffen.

Die Zuordnung zwischen den dargestellten LPB und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	≤= 55
II	≤= 60
III	≤= 65
IV	≤= 70
V	≤= 75
VI	≤= 80
VII	> 80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine/n schalltechnische/n Untersuchung/Nachweis niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden.

6.2 Schutz der Nachtruhe

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, ist für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein geeigneter Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

7. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind alle Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind imRahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauO NRW wird festgesetzt:

1. Dachform:
Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich in Form von Satteldächern zulässig. Dächer von Nebenanlagen, wie überdachten Fahrradstellplätzen, sind hiervon ausgenommen.

2. Dachaufbauten:
Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchhäuser, deren Gesamtlänge je Dachfläche weniger als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt, sind zulässig.

3. Einfriedungen:
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Alternativ sind Zäune mit davor gepflanzten Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Abfallbehälter:
Oberirdische Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind von mindestens drei Seiten und in einer Höhe, die mindestens der Höhe der Abfallbehälter entspricht, durch Hecken oder ähnliche Bepflanzungen dauerhaft einzugrünen. Soweit der Zugang von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar ist, ist dieser zusätzlich abzuschirmen.

III Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten vom 10.12.2019, festgesetzt durch Beschluss vom 02.12.2019.

IV Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.:02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden 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.

Werden 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 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme 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.

3. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wassergefährdender (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 wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

4. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Baubarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 22: Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung, Tel.: 0221 / 475 97190) zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Schutz vor Einbruch

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen 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.

6. 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, photovoltaische 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 Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung EnEV)" sowie das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten werden.

7. Niederschlagswasser

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

8. 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.

9. Bergbau

Das Plangebiet ist nicht von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch Grundwasserabsenkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rissbildungen an Gebäuden führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

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

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) .....

Planzeichnung

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

Siegburg, den __.__.____

(SIEGEL) .....

Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro URBANOPHIL.KOELN - Stadtplaner - Philipp Skoda in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet

Köln, den __.__.____

.....
(Stadtplaner)

Rheinbach, den __.__.____

Der Bürgermeister
im Auftrag .....(SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

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

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach vom __.__.____ durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt worden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung sind am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom __.__.____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung bis einschließlich __.__.____ aufgefordert worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom __.__.____ benachrichtigt und beteiligt worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen.

Rheinbach, den __.__.__

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gem. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a (3) BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom __.__.____ benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt. (Ausfertigung)

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. (Duplikat)

Rheinbach, den __.__.____

Der Bürgermeister
im Auftrag ..... (SIEGEL)
(Fachbereichsleiterin)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheinbach, den __.__.____

(SIEGEL) .....
(Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetztes vom 27.03.2020 (GV. NRW S. 587).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017(BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 2183)
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Art.10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV.NRW S. 376)

Zeichenerklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße – Turmstraße"

Anlage 05

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

Wohnbaufläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. TH 183,50 m über NHN	maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull
II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	z.B. FH 187,50 m über NHN	maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull
		SD 35 - 45°	Dachform Satteldach mit zulässiger Dachneigung

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB III — Lärmpegelbereich

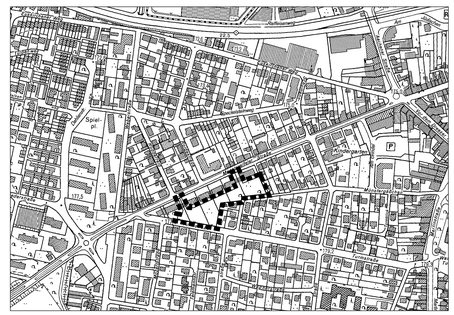
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) sowie Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Firstrichtung
- 6,40 — Bemaßung (in m)
- Angaben der Bestandsvermessung, hier: Bestandsgebäude mit Hausnummer
- TGa — Flächen für Tiefgaragen
- St/GSt — Flächen für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- Fahrradstellplätze — Flächen für überdachte Fahrradstellplätze
- Müll — Aufstellflächen für Abfallbehälter
- 179,45 / 178,20 — Angaben der Bestandsvermessung, hier: Böschung mit Geländehöhen

Füllschema der Nutzungsschablone:

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße – Turmstraße"



Fachbereich V, Planung und Umwelt

M 1:500 im Original

Rheinbach, den __.__.____

im Auftrag .....
(Fachbereichsleiterin)

Aufstellungsbeschluss