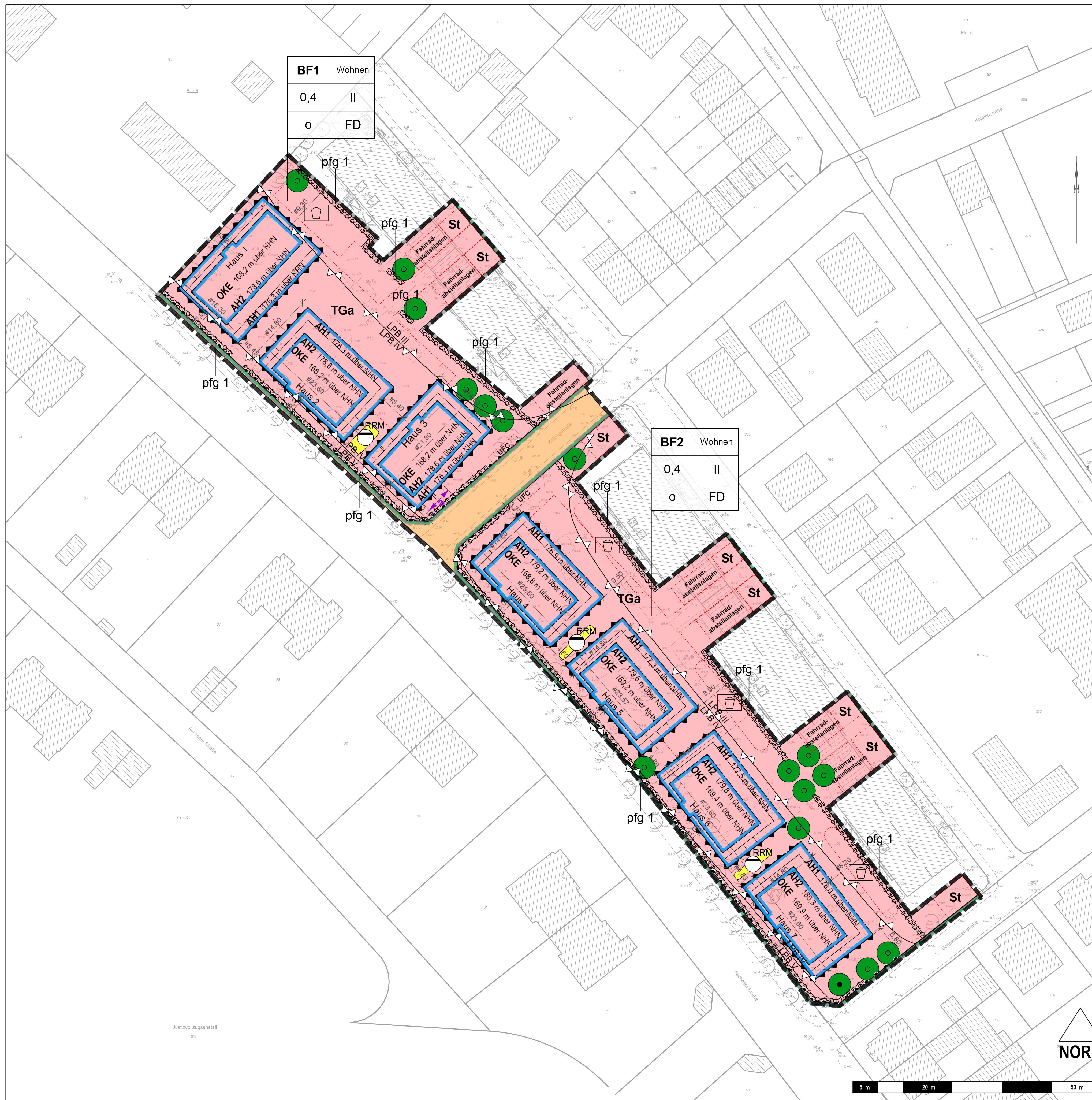


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg - Aachener Straße"

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 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt:

0,4: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch 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, außerhalb von Zufahrtsrampen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Siehe Planeinschrieb:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Sie bestimmt sich durch die Attikahöhe AH 1 (einschließlich Geländer/Absturzsicherung) und die Attikahöhe AH 2 (oberster Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes), die jeweils für die gesamte Gebäudelänge gelten. Die jeweiligen maximal zulässigen Attikahöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässige Attikahöhe AH 2 darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u. ä. ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,00 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt angeordnet sind. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Die jeweils maximal zulässige Attikahöhe AH 2 darf mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und mit Satelliten-Empfangsanlagen um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen um 1,00 m von allen Gebäudeaußenkanten zurückversetzt angeordnet sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Attikahöhen AH 1 und AH 2 dürfen um bis zu 40 cm unterschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Siehe Planeinschrieb:

II: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal 2.

3. Bauweise

Siehe Planeinschrieb:

o: Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist, bis auf die folgenden Ausnahmen, nicht zulässig:

4.2 Gemäß § 23 (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise und unter Einhaltung der zulässigen GRZ durch Terrassen um bis zu 1,20 m zulässig.

4.3 Gemäß § 23 (3) BauNVO ist an dem mit „a“ gekennzeichneten Fassadenabschnitt eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,80 m gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

5.1 Die Anlage der offenen Stellplätze und die unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen sind ausschließlich in den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. In unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen sind auch baulich untergeordnete Technikräume zulässig.

5.2 Fahrradabstellanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB, mit dem Zweck der Bereitstellung von Freizeit- und Erholungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB mit dem Zweck der Bereitstellung von Spielflächen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Standplätze für Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese ausschließlich in Form von Unterflurcontainern (UFC) zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:
Innerhalb der räumlich festgesetzten Bereiche sind, bezogen auf die privaten Grundstücksflächen, Grundstückszu- und -ausfahrten von bzw. zu den angrenzenden bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zulässig.

7. Versorgungsleitungen

Niederspannungsleitungen sowie sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Das auf den über- und unterbauten sowie das auf den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und in unterirdischen Rigolen mit einem Rückhaltevolumen von 22,3 m³ in Baufeld 1 und von 31,1 m³ in Baufeld 2 zurückzuhalten. Das darüber hinaus anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser in zu begrünenden Rückhaltemulden mit einer Fläche von 90 m² und einem Rückhaltevolumen von 9,1 m³ in Baufeld 1 sowie mit einer Fläche von insgesamt 126 m² und einem Rückhaltevolumen von 12,7 m³ in Baufeld 2 zurückzuhalten.

9. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Siehe Planeinschrieb:

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKE) wird in Metern über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt und gilt jeweils für die gesamte Gebäudelänge.

Die Gebäude sind bis zur OKE vor einlaufendem Niederschlagswasser zu schützen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen und ähnliches.

Die Oberkanten der an die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen sowie die Zufahrtsschwellen der Zufahrten zu den geplanten unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen sind mindestens auf der gleichen Geländehöhe, wie die an die privaten Grundstücksflächen angrenzenden Gehwege innerhalb der bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, zu errichten.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist durch entsprechende Gefälleausbildung ein Oberflächenabfluss in Richtung der geplanten Rückhaltemulden zu gewährleisten.

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

Vermeidungsmaßnahme V1a (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetation
Die Maßnahmen zur Beseitigung der Gehölze und zur Inanspruchnahme der Krautschicht müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Inanspruchnahme der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V1b (baubedingt): Ökologische Baubegleitung
Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

Vermeidungsmaßnahme V2 (baubedingt): Durchführung von Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten oder ökologische Baubegleitung
Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen, um zu vermeiden, dass Eier oder Jungvögel von an Gebäuden brütenden Vögeln durch Eingriffe direkt gefährdet werden. Falls Abrissarbeiten innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden sind, ist durch vorgezogene Kontrollen bzw. eine ökologische Baubegleitung und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten kommt. Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) für wildlebende Vogelarten zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Maßnahmen gegen Vogelschlag
Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden, Glasbrüstungen, Balkonverglasungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen und transparenten Windschutzwänden sind diese mit geprüften Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren, Ätzverfahren, 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 an Glasflächen vermeiden, BayLfU, 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 aufgebrachten Vogelsilhouetten oder die alleinige Verwendung von reflexionsarmem 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 V4: Einsatz insekten- und fledermausfreundlicher 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 insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden.

Die Vorgaben zur Einhaltung der zusätzlich zu berücksichtigenden Regelungen des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG), sowie des Artikel 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzungen mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

11.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar bei der Stadt Rheinbach) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) zu treffen. Liegt das betrachtete Außenbauteil zwischen zwei 5-dB-Klassengrenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel, so ist der höhere Wert maßgeblich.

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.

11.2 Schutz der Nachtruhe

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Die Räume sind mit sogenannten Lüfterfenstern zu versehen, welche den Luftaustausch im Raum auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
- Alternativ kann der Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern auch durch eine zentrale Lüftungseinrichtung gewährleistet werden.

11.3 Schutz vor Lichtimmissionen

An allen Fassadenbereichen ist für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) während der Dunkelstunden eine ausreichende Verdunkelung zu gewährleisten. Dabei darf weder der Schallschutz noch eine ausreichende Belüftung eingeschränkt werden.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

12.1 Pflanzgebot Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können in einem Radius von 2,0 m verschoben werden. Mit dem Stammmittelpunkt von anzupflanzenden Einzelbäumen ist dabei jeweils ein Abstand von mindestens 2,0 m sowohl zu den geplanten als auch zu den bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abgängige Bäume sind möglichst artgleich entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste 1
Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Eberesche)
Sorbus latifolia (Breitblättrige Mehlbeere)
Sorbus thuringiaca (Thüringische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia x europaea (Holländische Linde)

12.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)

Innerhalb der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen (pfg 1) sind laubtragende Schnitthecken gemäß der nachstehenden Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Schnittheckenpflanzungen sind möglichst artgleich zu ersetzen.

Pflanzliste 2
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuchenhecke)
Fagus sylvatica f. purpurea (Blutbuche)
Ligustrum (Liguster)
Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin / Pfeifenstrauch)

12.3 Pflanzbindung Einzelbaum

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich, in der Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu ersetzen.

12.4 Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme von Außenwandflächen, deren Oberflächen aus Holz oder Holzwerkstoffen bestehen, außerhalb von Außenwandöffnungen und den dazu einzuhaltenden brandschutztechnischen Abständen sowie außerhalb der brandschutztechnisch einzuhaltenden Abstände zur Oberkante des obersten Vollgeschosses des jeweiligen Gebäudes, vollflächig mit standortgerechten selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Zulässig sind bodengebundene oder fassadengebundene Systeme sowie Kombinationen aus beiden Systemen. Bei der Verwendung bodengebundener Systeme beträgt der Pflanzabstand je Pflanze 1,0 m bei selbstklimmenden Pflanzen und 2,0 m je Pflanze bei Rank- und Schlingpflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen und/oder Ranksysteme vorzusehen. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst artgleich zu ersetzen. Für die Fassadenbegrünung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens je Gebäude ein Bewässerungs- und Pflegekonzept nachzuweisen.

13. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude, der überdachten Fahrradabstellanlagen sowie die Dächer der Zufahrtsrampen zu den unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen sind ausschließlich in Form von Flachdächern (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° zulässig.

2. Dachdeckung

Hauptgebäude:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % ihrer Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Aufständerungen für Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind oberhalb der Dachbegrünung, unter Einhaltung der Höhenbeschränkung für Anlagen zur solaren Energiegewinnung gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil I, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.2 Höhe der baulichen Anlagen, zulässig.

Unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen:
Bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen ist die obere Abschlussfläche außerhalb der Gebäude, der Terrassen und der oberirdischen Erschließungs- und Spielplatzflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat oder Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Überdachte Fahrradabstellanlagen / überdachte Zufahrtsrampen zu den unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen:
Die Dächer von überdachten Fahrradabstellanlagen sowie die überdachten Zufahrtsrampen zu den unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen sind extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 6 cm auszuführen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

3. Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Die Anordnung von Satelliten-Empfangsanlagen ist ausschließlich auf der Dachfläche der Hauptgebäude zulässig. Die Höhenbeschränkung von Satelliten-Empfangsanlagen auf der Dachfläche von Hauptgebäuden ist gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.2 Höhe der baulichen Anlagen einzuhalten. Außenantennen sind generell unzulässig.

4. Fassadengestaltung

Für die Herstellung der Außenwandoberflächen von Gebäuden ist ausschließlich die Verwendung von Putzen und Holz zulässig. Eine jeweils anteilige Verwendung beider Materialien je Gebäude als Außenwandoberfläche ist zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind die Verwendung von grellen Farben (z.B. Neonfarben), fluoreszierenden Farben, Volltonfarben und schwarzer Farbe, die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas) sowie die Verwendung spiegelnder Oberflächen unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind zudem die Vorgaben der textlichen Festsetzungen, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 12.4 Fassadenbegrünung, einzuhalten.

5. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Wegen, oberirdischen Stellplätzen, Spielplätzen, Fahrradabstellanlagen, Unterflurcontainern und Dachflächen von Zufahrtsrampen zu den unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen über- bzw. unterbaut werden, als Rasenflächen dauerhaft zu begrünen.

Außerhalb von Gebäuden sind Standplätze für Abfallbehälter sowie die Standplätze für Abfallbehälter in Form sogenannter Unterflurcontainer (UFC, siehe Planeinschrieb) auf mindestens drei Seiten zu bepflanzen und die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang abzuschirmen. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind dabei in jedem Fall blickdicht zu bepflanzen.

6. Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die vom Rat der Stadt Rheinbach am 02.12.2019 beschlossene „Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten“ der Stadt Rheinbach. Die Festsetzungen der Satzung sind entsprechend anzuwenden.

7. Einfriedungen:

Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern sind innerhalb des Plangebiets generell unzulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von Hecken wird jedoch in Bezug auf Ihre räumliche Anordnung, die Dimensionierung der Anpflanzungen sowie auf die zu verwendenden Pflanzenarten ausschließlich auf die Vorgaben der Planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil A, Pkt. 12.2 i. V. m. den zugehörigen zeichnerischen Festsetzungen (hier: pfg 1) dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt. Darüber hinaus sind Einfriedungen in Form von Hecken innerhalb des Plangebiets generell unzulässig.

III 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. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern sind der Stadt Rheinbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 (Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern) und 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) DSchG NW). Zusätzlich wird auf die §§ 5 (Unterschutzstellung), 27 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) und 41 DSchG NW (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Heimerzheim sowie in der geplanten Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Dirmerzheim ab dem Jahr 2050.

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.

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Telefon 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

4. Kampfmittel

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe einschließlich eines konkreten Verdachtes auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) für das Plangebiet vor. Aus diesem Grund wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung zur Kampfmitteluntersuchung erfolgt durch das Formular „Antrag zur Kampfmitteluntersuchung“, welches auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter: http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp erhältlich ist.

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten 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.

Sofern nach 1945 Aufschüttungen erfolgten, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Feststellung des abzuschiebenden 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, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ 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 22.5-3-5382048-10/19/ zu verwenden.

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, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf Dachflächen mit einfacher, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch die entstehende Ausrichtung der Fassaden ein Wärmeverlust verhindert werden.

7. 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.

8. Bergbau

Innerhalb des Plangebiets ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Das Plangebiet ist jedoch von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

9. Richtfunktrassen

An das Plangebiet im Nordwesten unmittelbar angrenzend werden Richtfunktrassen der Telefónica GmbH & Co. OHG (Linknummern: 306552279, 306554279) geführt. Um mögliche Beeinträchtigungen von Funkverbindungen zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 11 m über Grund mit dem Betreiber der Richtfunktrasse abzustimmen.

10. Lichtemissionen

Über die Festsetzung zum Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel hinaus wird die Durchführung der folgenden, in der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung“ für die Beleuchtung von Außenflächen, Gebäudevorplätzen und Parkplätzen aufgeführten Maßnahmen empfohlen:

- Verteilte Niedrigmastleuchten sind bei nicht zu großem Abstand im Allgemeinen besser als Hochmastanlagen geeignet, Störlicht in der Umgebung zu vermeiden.
- Die Lichtabstrahlung soll gezielt auf die zu beleuchtende Fläche beschränkt werden. Eine seitliche Lichtabstrahlung oberhalb von 70 Grad zur Vertikalen soll vermieden werden.
- An Fassaden und gegebenenfalls auch auf Masten sollen möglichst asymmetrische Planflächenscheinwerfer eingesetzt werden.
- Ein Einblick in die Lichtaustrittsflächen der eingesetzten Leuchten sollte von außerhalb nicht möglich sein.
- Bedarfsabhängig kann eine nächtliche Leistungsreduzierung oder vollständige Abschaltung möglich sein.
- Wenn Bewegungsmelder eingesetzt werden, sollen zur Vermeidung von Belästigungen in der Nachbarschaft der räumliche Ansprechbereich bedarfsgerecht und die Einschaltdauer nicht zu kurz eingestellt werden.
- Fahrzeugverkehr auf den privaten Grundstücksflächen kann störende Lichtimmissionen verursachen, wenn die Lichtkegel der Fahrzeuge in benachbarte Wohnungen leuchten. Konstruktive Sichtschutzmaßnahmen können das Problem minimieren.

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 BDA - Philipp Skoda in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich V, Planung und Umwelt, der Stadt Rheinbach erarbeitet

Köln, den __.__.____ Rheinbach, den __.__.____

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

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach vom 15.03.2022 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)

Anlage 06

Zeichenerklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg - Aachener Straße"

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

🟥 Wohnbaufläche

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

BF1 Baufeldbezeichnung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
z.B. **OKE** 178,1 m über NHN maximal zulässige Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Metern über Normalhöhennull
z.B. **AH2** 179,70 m über NHN maximal zulässige Attikahöhe in Metern über Normalhöhennull

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

━ Baugrenze

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

━ Straßenbegrenzungslinie
🟧 Straßenverkehrsfläche
● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

RRM Begrünte Mulde zur Regenrückhaltung gemäß Textlichen Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○ anzupflanzender Einzelbaum
● zu erhaltender Einzelbaum
pfg 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot 1, siehe Textliche Festsetzungen)

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
Grenze zwischen Lärmpegelbereichen
▼▼ Schallschutzmaßnahmen gemäß Textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan
a Überschreitung der Baugrenzen gemäß Textlichen Festsetzungen
(#)6,40 Bemaßung (in m)
Haus 3 Geplante Gebäude mit Balkonen und mit Hausbezeichnung (nachrichtlich)
TGa Flächen für Tiefgaragen
St Flächen für Stellplätze
Fahrrad-abstellanlagen Flächen für überdachte Fahrradabstellanlagen
Flächen für Spielplätze
UFC Flächen für Abfallbehälter, hier: Unterflurcontainer (UFC)
FD Zulässige Dachform der Hauptgebäude, hier: Flachdach
▨ Angaben der Bestandsvermessung, hier: Bestandsgebäude mit Hausnummer
168,21 Angaben der Bestandsvermessung, hier: Geländehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone:

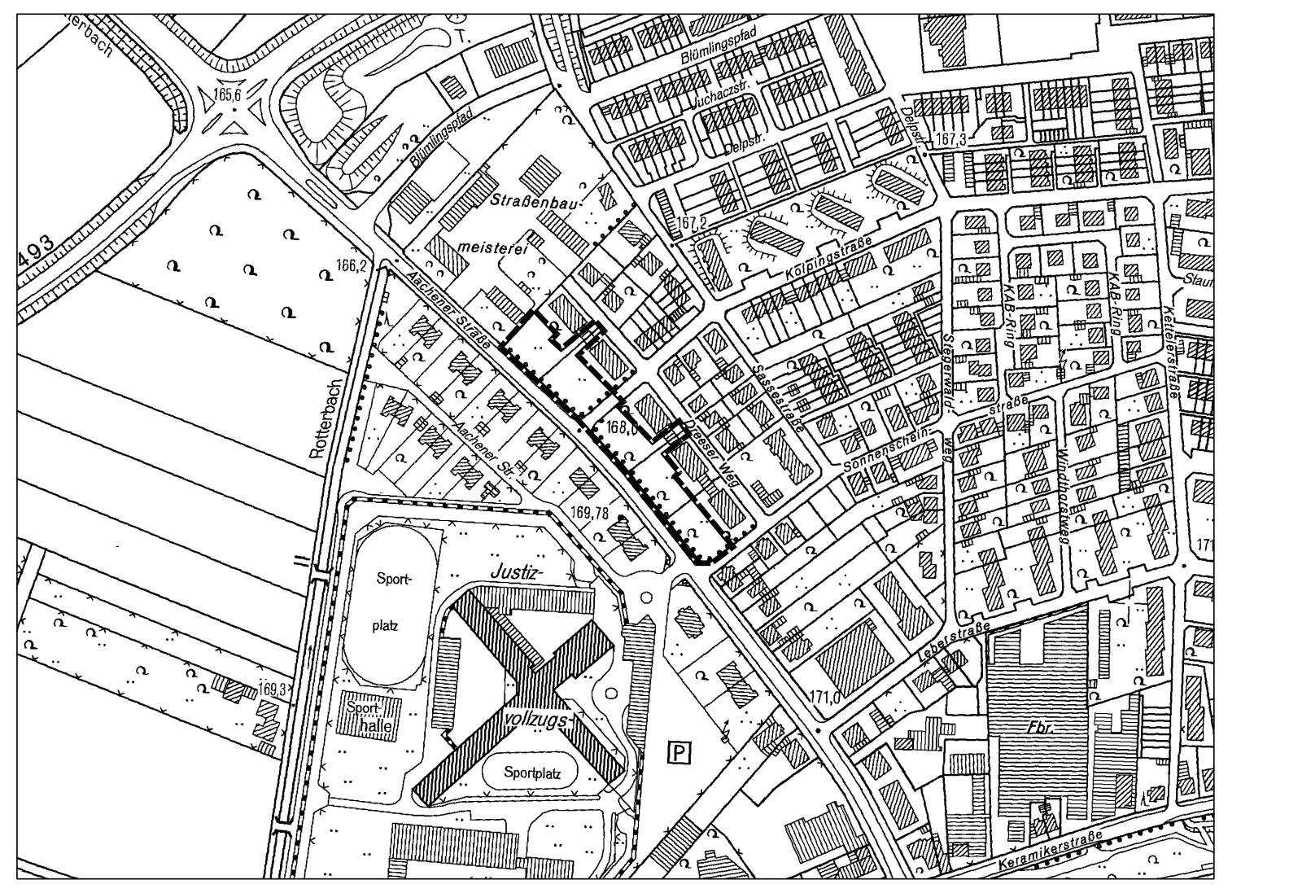
Baufeld	Art der baulichen Nutzung
Bauweise	GRZ
Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse	Dachform

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2021 (GV.NRW S. 560).

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg - Aachener Straße"



Fachbereich V, Planung und Umwelt

Rheinbach, den __.__.____

im Auftrag ....
(Fachbereichsleiterin)

M 1:500 im Original

Offenlagebeschluss