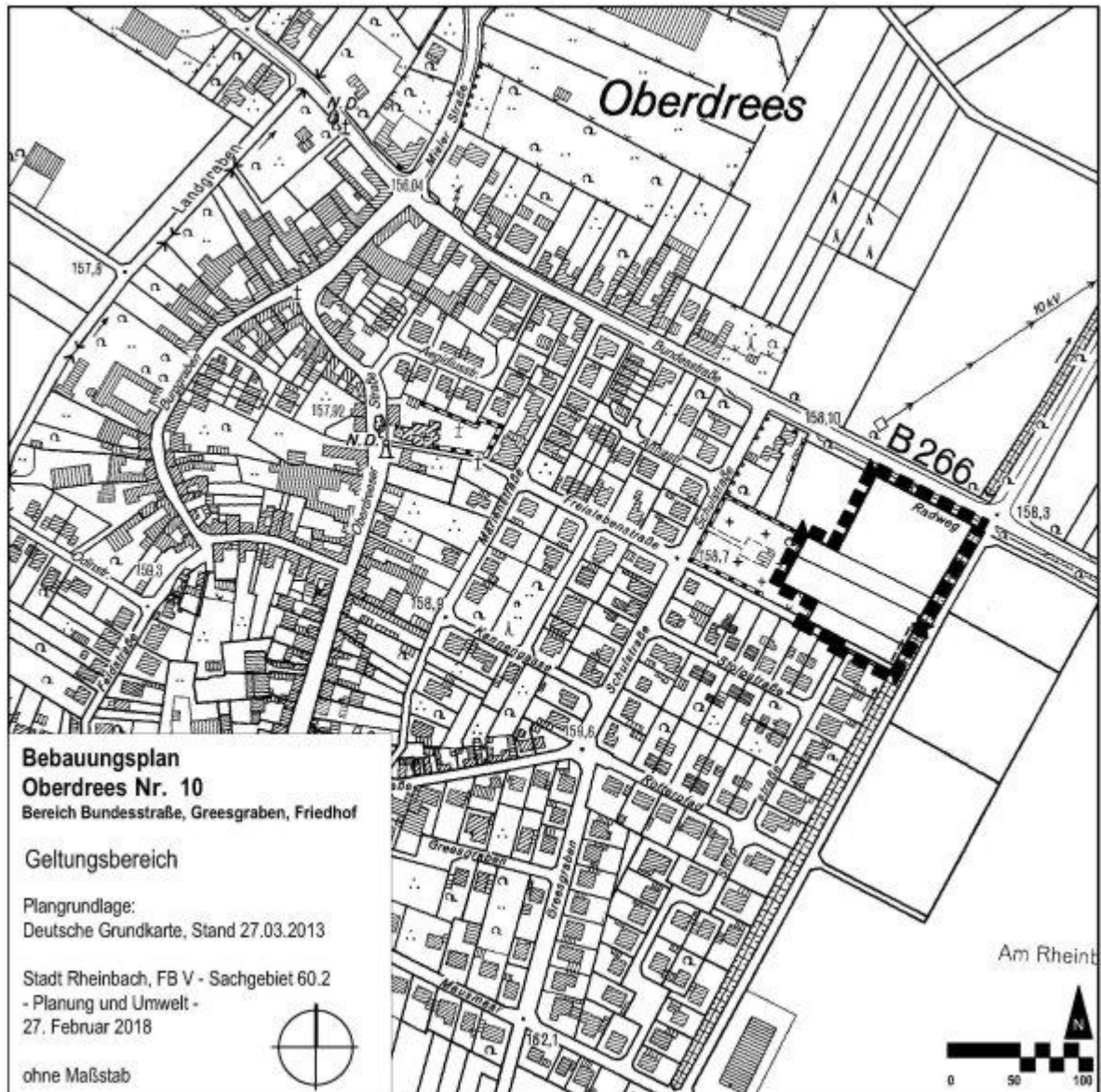


**OBERDREES - Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ - Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen -**



**Ortsteil**

Oberdrees

**Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ umfasst eine ca. 0,9 ha große Fläche im Osten des Rheinbacher Ortsteils Oberdrees. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 6 (teilweise), 7, 8, 10 und 91 (teilweise), Flur 17, Gemarkung Oberdrees. Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesstraße B 266 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Greesgrabens, im Süden an der südlichen Grenze entlang des unbefestigten Wirtschaftsweges, im weiteren Verlauf, ab Einmündung Stolpstraße an der nördlichen Grenze des

Wirtschaftsweges bis zur Höhe der Friedhofserweiterung. Von dort verspringt sie nach Norden entlang der Friedhofsfläche und der südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 9, Flur 17, Gemarkung Oberdrees.

### **Wesentliche Ziele und Inhalt der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ im Ortsteil Oberdrees, der unter Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch aufgestellt worden ist, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass unmittelbar nordöstlich an die Ortslage von Oberdrees angrenzend ein Baugebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern realisiert werden kann. Dies berücksichtigt die bestehende örtliche Nachfrage nach dieser Wohnform im Ortsteil Oberdrees.

Um gleichzeitig das Einfügen in das vorhandene Umfeld zu gewährleisten, sind die folgenden wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung im Bebauungsplan festgesetzt worden:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Ausweisung einer überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung,
- Erschließung des Baugebietes über eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Stolpstraße mit Wendemöglichkeit und zusätzlicher Notausfahrt zur Bundesstraße 266,
- Anlage eines 5 m breiten Uferrandstreifens an der Westseite des Greesgrabens,
- Fußläufige Anbindungen aus dem Baugebiet in Richtung Fuß-/Radweg parallel zur B 266 sowie über eine vorhandene Brücke über den Greesgraben an den östlich davon gelegenen Wirtschaftweg.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt für den Bereich des Plangebietes Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen wird auf einen Dritten übertragen. Dazu gehört u.a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen auf eigene Kosten, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sowie die Erschließung des Baugebietes. Hierzu sind mit dem Investor die erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB abgeschlossen worden.

### **Verfahrensschritt**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen -

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 29.10.2018 den Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen -, der unter Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch aufgestellt worden ist, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 86

Bauordnung NRW als Satzung beschlossen und die vorliegende Begründung und die erstellten Fachgutachten gebilligt.

Der Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ hat mit Veröffentlichung in der März-Ausgabe 2019 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 55, Erscheinungstag: 28.02.2019 Rechtskraft erlangt.

**[Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der öffentlichen Bekanntmachung.](#)**

### **Öffentliche Bekanntmachung und Planungsdokumente zum Download (PDF)**

Zur Information über Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes stehen ab sofort die **[öffentliche Bekanntmachung](#)** zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ und die nachstehenden Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- **[Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“](#)**
- **[Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“](#)**
- **[Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“](#)**
- **[Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“](#)**
- **[Begründung des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“](#)**
- **[Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhof", Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand März 2018 \(Anlage zur Begründung\)](#)**
- **[Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU - Geologie Bau & Umweltconsult GmbH, Stand Dezember 2017 \(Anlage zur Begründung\)](#)**
- **[Artenschutzprüfung Stufe I \(Vorprüfung\), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Stand November 2017 \(Anlage zur Begründung\)](#)**
- **[Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhof", Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Stand Februar 2018 \(Anlage zur Begründung\)](#)**

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