



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. A 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe siehe textliche Festsetzung Nr. A 2
H max = Maximale Gebäudehöhe siehe textliche Festsetzung Nr. A 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücknummer
Vorhandene Gebäude
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Abgrenzung unterschiedlicher festgesetzter Hauptfirstrichtungen
TH max = Maximale Traufhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. B 5
TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
Dachneigung

- Für die 1. vereinfachte Änderung**
- 1 Änderung der maximalen Firsthöhe in maximale Gebäudehöhe
 - 2 Festsetzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 3, 3a Aufhebung der Firstrichtung
 - 4 Aufhebung der maximalen Traufhöhe
 - 5 Festsetzung der Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - 6 Änderung der Dachneigung
 - 7 Ergänzung der Hinweise

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom ... bis ... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Bürgermeister: _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister: _____

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom ... bis ... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Bürgermeister: _____

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister: _____

- A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Firsthöhen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauN-VO)
Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
5.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- B GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
 - AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rotem bis braunem Sicht- / Verblendenmauerwerk (ungläsiert), als weißer Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendenmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.
 - DACHFORM**
Die Dächer sind gemäß Planeintrag mit einer Dachneigung von 15-35° bzw. 15-48° auszuführen.
 - DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind - sofern geneigte Dächer zur Anwendung kommen - mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
 - TRAUFE**
Die max. zulässige Traufhöhe ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
- HINWEISE**
- 7 **ALLGEMEIN**
Der Plan der 1. vereinfachten Änderung enthält auch die nicht geänderten Festsetzungen des Uplanes. Der Plan der 1. vereinfachten Änderung stellt somit den aktuellen Rechtsstand dieses gesamten Bebauungsplanes dar.
 - DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
 - ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten Gehölzrodungen und -fällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.10.) erfolgen.
 - 7 **KAMPFMITTEL**
Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 23.01.2008
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Rhede, den 16.10.2017

Der Rat der Stadt hat am 10. MAI 2017 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16. MAI 2017 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Rhede, den 16. OKT. 2017

Bürgermeister: _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister: _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister: _____

Der Rat der Stadt hat am 10. MAI 2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rhede, den 16. OKT. 2017

Bürgermeister: _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rhede, den 16. OKT. 2017

Bürgermeister: _____

Der Rat der Stadt hat am 27. SEP. 2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Rhede, den 16. OKT. 2017

Bürgermeister: _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Rhede, den 16. OKT. 2017

Bürgermeister: _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rhede, den 17. OKT. 2017

Bürgermeister: _____

STADT RHEDE

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "KRECHTING B2"

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	23.11.2011	
	03.07.2017	1. vereinfachte Änderung
PL ^{GR}	88/60	
BEARB.	KW	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER: _____ PLANBEARBEITUNG: **WOLTERS PARTNER**
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dauer: Straße 15 · D-48653 Crefeld
Telefon +49 (0)2541 940-0 · Fax 6088
info@wolterspartner.de