



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA 1 - WA 3 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
< F + R > Fußweg / Radweg

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Schutz- und Trennring

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
Lärmpegelbereiche
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Berücksichtigungswert von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 6

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgenz
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
Gebäude mit Hausnummer
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Geoportal NRW)

Flurnummer
Fahrbahnrand
vorhandene Böschung

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Bäume II, Ordnung - HST, StU 1416 bzw. Hst (150/175):
Acer castaneum
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus padus
Prunus avium
Salix caprea
Salix aurita
Salix cinerea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Hartgras
Hahnenfuß
Weißstorch
Europäisches Pfaffenblüthen
Faulbaum
Stechpalme
Heckenrosche
Schöne
Kreuzdorn
Rote Johannisbeere
Händchen
Schwarzer Holunder
Schneeball

Bäume I, Ordnung - HST, StU 1416: Hst (150/175):
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Feldahorn
Bergahorn
Hängebirke
Robuche
Eberesche
Traubeneiche
Stieleiche
Wreiteneiche
Sommerlinde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammfang 14-16 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.

Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. fach geneigte Dächer (< 15° Dachneigung) ab einer zusammenhängenden Fläche von 15 m² mit Ausstiege von Terrassen- und Glaskäsemen dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.

TEXTLICHE 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) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die zulässigen First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der im Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Abweichen zu Satz 1 kann bei Eckgrundstücken der seitliche Abstand der Garage oder Carports zur Verkehrsfläche unterschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und diese Fläche dauerhaft begrünt ist.
3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNHEIDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnheiten zulässig.
4.2 Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnheiten zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird. Ausgenommen von dieser Pflicht sind alle Flächen, bei denen der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wesentliche Belange entgegenstehen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsärm
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1 "Mindestanforderungen" (Januar 2016, Kapitel 7, Gleichung 6 (DIN 4109-1:2016-1) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 1 der DIN 4109-1:2016-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet.
Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 1 der DIN 4109-1:2016-1 wie folgt:
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
II 60
III 65
IV 70
V 75
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2016) nachzuweisen.
In den Bereichen des Plangebietes sind bei Wohnungen die dem Schläfen dienenden Außenbalkontüren, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Belüftungswert > 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme).
Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
7.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestquantitäten:
Sträucher - Stz 2x (60/80, 80/100, 100/150):
Cornus sanguinea Hartgras
Corylus avellana Hasel
Crataegus spec. Weißstorch
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenblüthen
Fraxinus alnus Faulbaum
Ilex aquifolium Stechpalme
Lonicera xylosteum Heckenrosche
Prunus spinosa Schöne
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Rosa carolina Händchen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Schneeball
Bäume II, Ordnung - HST, StU 1416 bzw. Hst (150/175):
Acer castaneum Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Populus tremula Zitterpappel
Prunus padus Traubeneiche
Prunus avium Vogelkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Salix aurita Ohr-Weide
Salix cinerea Gra-Weide
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Bäume I, Ordnung - HST, StU 1416: Hst (150/175):
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Hängebirke
Fagus sylvatica Robuche
Fraxinus excelsior Eberesche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Wreiteneiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus glabra Berg-Ulme
Ulmus laevis Flatter-Ulme
Ulmus minor Feld-Ulme

GESTALTUNGSFESTSETZUNG

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO

- SOCKEL**
Die Sockelhöhe beträgt maximal 0,5 m. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßenbauausbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt.
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Soweit innerhalb des Plangebietes als Dachform Satteldächer festgesetzt sind, sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen können im Bereich von Eckgrundstücken zugelassen werden.
- AUSSENWÄNDFLÄCHEN**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
Im Plangebiet ist die zulässige Dachform (Satteldach bzw. Zeltdach und Flachdach) mit der jeweils zugeordneten Dachneigung in den verschiedenen Teilen des Plangebietes festgesetzt. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- DACHENDECKUNG**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DAUCHAUSBILDUNG**
Dachenausschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzböden) unzulässig.
- EINFRIEDRUNG**
Einfriedrungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Blickdicke Einfriedrungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdicke Einfriedrungen (z.B. Stahlrahmen- oder Maschendrahtzaune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

HINWEISE

- DENMÄLER**
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodendenkmälern, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 1 der DIN 4109-1:2016-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet.
Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 1 der DIN 4109-1:2016-1 wie folgt:
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
II 60
III 65
IV 70
V 75
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauhbau außergewöhnliche Verhältnisse auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch der landschaftlichen Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzführungen dürfen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen.
- NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN**
Gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu lassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schutzungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar.
- SOLARANLAGEN**
Gemäß § 42a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Dies gilt auch bei Verfahren für Gebäude nach § 63 GrundstG, wenn deren Baubeginn nach den in Satz 1 genannten Zeitpunkten erfolgt.
- BEPLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE**
Es wird empfohlen bei der Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen im Bezug auf Gehölze vorzugsweise auf die in der Planliste (textliche Festsetzung 7.1) genannten Arten zurückzugreifen. Diese eignen sich generell für das Stadtgebiet Rhede und entsprechen der gebietsüblichen Vegetation.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Richtlinien und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stadt Rhede

Bebauungsplan "Vardingholt BN 10"

Gut Bering

Planübersicht 1 : 5000

Stand: 29.05.2024

Bearb.: CL/KW

Plangröße: 124 x 74

Maßstab: 1 : 500

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Sachverständigen-Gesellschaft
Droger Straße 15 • D-48633 Coesfeld
Telefon: 05941 9088-0 • Fax: 05941 1200
stadtplan@wolterspartner.de

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Plangrundlage**
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramt des Stadtgebietes Rhede, 21.09.2023. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Borken, den
- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Rhede hat am gem. § 2 und § 3 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden.
Rhede, den
- Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Rhede, den
- Beschluss zur Offenlage**
Der Rat der Stadt Rhede hat am gem. § 3 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.
Rhede, den
- Offenlage**
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließliche zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuliegen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Rhede, den
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Rhede hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
Rhede, den
- Bekanntmachung**
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rhede, den

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.