LEGENDE

PLANZEICHEN (lfd. Nummerierung gem. Plan V 90)

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und § 1 BauNVO 1990

Die Änderungen des Bebauungsplans nach der Öffentlichen Auslegung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB bzw. gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie aufgrund des Beschlusses des Rates vom 26. Juni 2000 der Stadt Rhede über die Durchführung des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind in der vorliegenden Legende für Aufhebungen durch Durchstreichen (durchgestrichen) bzw. für Hinzufügungen in " ROT " bzw. in " kursiv " gekennzeichnet.

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
sowie §§ 1 bis 11 BauNVO

1.3.1 **GE** — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete gem. § 8 Abs. 1 BauNVO dienen überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO :

1a Nicht erwünscht sittlichkeit Gewerbebetriebe ★
1b Öffentliche Betriebe

1. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

★ *ausschließlich als Gewerbebetriebe, die gem. § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und mit der Wohnfunktion im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vereinbar sind.*

Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO :

1. Lagerhäuser,
2. Geschäftsgebäude,
3. Vergnügungsstätten und Tankstellen,

Nicht zulässig sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1 (5) BauNVO sind auch in den festgesetzten Gewerbegebieten mögliche Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment gem. Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 (MBl.NW. 1996, S. 922), Teil A und B; das sind:

Teil A
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Sportwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zoowaren

oder vergleichbare Warengruppen, die vorwiegend in Innenstädten angeboten werden.

Nicht zulässig sind außerdem Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998 (MBl. NW Nr. 43) unter der Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. [siehe Abstandsliste 1998 in der Anlage II der Begründung zu diesem Bebauungsplan]

Die nicht zulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO :

1. Lagerplätze,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können weiterhin zugelassen werden: Verkaufsstellen von Ihr Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieben, wenn das angebotene Sortiment unmittelbar mit dem Handwerksbetrieb in Zusammenhang steht. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.

Gem. § 9 (1) BauGB I.V.m. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Baufürhissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem gem. § 31 (1) BauGB Betriebe und Anlagen von niedrigerer Abstandsklassen (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von der allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3.2 **MI** — Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO :

1. Wohngebäude,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Nicht zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO :

1. Vergnügungsstätten,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,*
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

* ausschließlich als Läden i.S.d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

1.3.3 **WA** — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

WA 1

Allgemeine Wohngebiete Nr. 1 gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen überwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO :

1. Wohngebäude

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO :

2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO :

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihrer Art in ähnlicher Art ausüben, gem. § 13 BauNVO I. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB jedoch nur im Raum / Wohnhaus.

WA 2

Allgemeine Wohngebiete Nr. 2 dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO überwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Wohngebäude

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO :

2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
I. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO :

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihrer Art in ähnlicher Art ausüben, gem. § 13 BauNVO I. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB jedoch nur im Raum / Wohnhaus.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie gem. § 16 BauNVO

2.1 **0,8** — Geschoßflächenzahl z.B. 0,8 GFZ als Höchstmaß

2.5 **0,4** — Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4

2.7 **II** — Zahl der Vollgeschosse z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 **o** — offene Bauweise

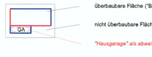
3.1.3. **ED** — nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig *

* In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus- oder Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig

3.2 **g** — geschlossene Bauweise

3.4 **(rot)** — Baulinie

3.5 **(blau)** — Baugrenze



überbaubare Fläche ("Baufenster" bzw. "Baufeld")

nicht überbaubare Fläche ("Vorgarten" bzw. "Garten")

"Hausgarage" als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

zu 3.4 Baulinie und zu 3.5 Baugrenze

Ausnahmsweise kann die den Straßenraum begleitende Baulinie oder Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie z.B. Zwerchgiebel, Erker, Überdachungen etc., die nicht mehr als 1/3 der Gebäudefront betragen, um max. 1,0 m überschritten werden, wenn der Hauptbaukörper die Baulinie gem. *§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO* einhält.

Grundsätzlich gilt für Garagen, Carports, überdachte Stellplätze etc., daß diese um mind. 2,0 m hinter die Baulinie oder Baugrenze (bei einer Vorgarten-Tiefe von 3,0 m) gesetzt werden bzw. von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m entfernt bleiben (Aufstellfläche für notwendigen 2. Stellplatz für Besucher / WE auf dem Grundstück).

Ausnahmsweise kann auf die Aufstellflächen vor einer Garage, Carport etc. verzichtet werden, wenn ein 2. Stellplatz an anderem Standort auf dem Grundstück geschaffen wird.

zu 3.5 Baugrenze

Zulässig sind Garagen, Carports etc. i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der Überbaubaren Flächen ("Baufenster" bzw. "Baufeld") sowie der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche ("Straße") und / oder den Öffentlichen Grünflächen ("Park") zugewandten Seite.

Zulässig sind Garagen, Carports etc. an Eckgrundstücken von Straßen oder Straße / Park innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Baufenster nur als Hausgarage (s. auch unter gestalterische Festsetzung gem. § 86 BauONW Nr. 8)

Zulässig sind darüber hinaus Garagen, Carports etc. an Eckgrundstücken auch im nicht überbaubaren Bereich zur Straßenbegrenzungslinie, wenn die Dachausbildung (Dachform und -neigung sowie Materialien und Farben) aus dem Dachbinder des Hauptgebäudes entwickelt wird [siehe auch unter Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauO NW für den Geltungsbereich B (WA-Gebiet) Nr. 6].

Ausnahmsweise kann auf die Aufstellflächen vor einer Garage, Carport etc. verzichtet werden, wenn ein 2. Stellplatz an anderem Standort auf dem Grundstück geschaffen wird. *[s.o.]*

Zulässig sind weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen ("Baufenster" bzw. "Baufeld") sowie der Garagen, Carports etc., deren Längsseite an private Grundstücksflächen grenzt, *sowie auf nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen, wenn die baulichen Anlagen an eine Öffentliche Grünfläche ("Park") mit einem Pflanzstreifen ("Anpflanzgebot") grenzen.*

4. Einrichtungen und Anlagen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport - und Spielanlagen.

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

4.1 — Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen:

(Grund-) Schule

K — Kindergarten / - tagesstätte

Sonstigen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.2 — Flächen für Sport - und Spielanlagen

Anlagen:

Sportanlagen (nachrichtlich)

5. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB

6.1 — Straßenverkehrsflächen

6.2 — Straßenbegrenzungslinie
(grün) *Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt*

6.3 — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung :

P — Öffendliche Parkflächen

V — Verkehrsberuhigter Bereich gem. Schild Nr. 325/326 STVO

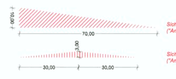
F + R — Fußweg / Radweg

6.4 — Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 41 und Abs. 6 BauGB

Einfahrt

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreieck für Lkw und Pkw ("Anfahrsichtlinie")

Sichtdreiecke für Fahrräder ("Anfahrsichtlinie")

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung :

Elektrizität

Abwasser

Abfall - Entsorgung

7. Hauptversorgungs - und Hauptwasserleitungen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

oberirdisch

unterirdisch

Bezeichnung

E — Strom

W — Wasser

G — Gas

9. Grünflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Bolzplatz

Kinderspielplatz

C — z.B. Spielebereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

10.2. — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

T — Vorgehaltene Auffang- und Versickerungsmulde ("Teich") für versiegelte Flächen der Einrichtungen für Gemeinbedarf

Mulde (nachrichtlich) vorrangig zur Oberflächen-Entwässerung von Niederschlagswasser der angrenzenden Wohngebiete-Erschließungsstraßen sowie auch von den benachbarten Privatgrundstücken

Einleitungsstelle für Niederschlagswasser von angrenzenden privaten Grundstücken in den Graben Gewässer Nr. 4080; entsprechende gesetzte Maßnahmen im Rahmen der Genehmigungsplanung (z.B. Rinnen, Gräben o.ä.) sind zu berücksichtigen.

11. Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

11.1. — Flächen für Aufschüttungen

Anlagen für Vorkehrungen gegenüber Immissionen (hier: Wall, Mauer sowie Wall / Mauer als Lärm- und / oder Sichtschutz)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

13.2 — Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen

Bäume (genauer Standort gem. Detailplanung)

Sträucher (genauer Standort gem. Detailplanung)

Sonstige Bepflanzungen (z.B Wallhecke) (genauer Standort gem. Detailplanung)

Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen (Laub-) Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen,zu pflegen und dauerhaft zu erhalten [siehe Hierfür Pflanzartenliste in der Anlage II der Begründung zu diesem Bebauungsplan].

Die mit Strichsignaturen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleich - artigen bodenständigen (Laub-) Gehölzen zu ersetzen.

Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgesprochen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Pflanzarten zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke max. 1 Jahr nach Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

13.2.2 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von den Gebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Erhaltung

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen (z.B Wallhecke)

14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie gem. § 172 Abs. 1 BauGB

14.3 **D** — Einzelanlagen / unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz gem. § 5 Abs. 4, gem. § 9 Abs. 6 sowie gem. § 172 Abs. 1BauGB unterliegen

E — Erhaltenswerte Einzelanlagen gem. § 25 Abs. 2 DSchG NW

15. Sonstige Planzeichen

15.3 — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Zweckbestimmung :

GA — Garagen (siehe auch Nr. 3.4 Baulinie und Nr. 3.5 Baugrenze unter "Zeichnerische und textliche Festsetzungen" sowie Nr. 6 unter "Gestalterische Festsetzungen" gem. § 86 BauO NW)

15.5. — Mit Geh-, - Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

bei schmalen Flächen

Zweckbestimmung :

G Gehrecht — **A** für Anlieger

F Fahrrecht — **Ö** für die Öffentlichkeit

L Leitungsrecht — **E** für Erschließungsträger

15.6 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Lärmschutz von 3,0 m Höhe (Wall oder Mauer bzw. Wall / Mauer)

Schutzmaßnahmen an den schallzugewandten Fassaden:

Fenster der Schallschutzklasse SSK 2 *
(z.B. im 1. Obergeschoß)
*bei Schlafräumen zur Gronauer Straße (L 572) ist eine integrierte Lüftung vorzusehen

Fenster der Schallschutzklasse SSK 1
(z.B. ab Erdgeschoß)

15.13 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne

15.14 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

sowie Abgrenzung von unterschiedlichen Dachformen Festsetzungen (z.B. Firstrichtung) gem. § 86 BauO NW

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

vorhandene Flurstücksgrenze / Grenzpunkt

63 — Flurstücks - Nummer

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

vorhandene Stellplätze

vorhandene Straßengliederung

Nutzungsgrenzen lt. Deutsche Grundkarte (DGK 5)

geplante Verkehrsanlagen - Vorentwurf

Fuß- / Radweg nachrichtlich innerhalb öffentlicher Grünflächen sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäudestandorte

Stromleitung oberirdisch entfällt

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Stellung der Hauptgebäude
(Hauptfirst - Richtung)

TH max

maximal zulässige Traufenhöhe
(Traufenhöhe = Schnittpunkt der äußeren Außenwandflächen mit der OK Dachkonstruktion

6,50 m — Höhe baulicher Anlagen z.B. als Höchstmaß in 6,50 m über einen Bezugspunkt (OK fertige Straßenbefestigung)

TH — Traufenhöhe * bei I Geschoß max. 4,50 m
bei II Geschossen max. 6,50 m

FH — Firsthöhe * bei I Geschoß max. 10,00m
bei II Geschossen max. 10,00 m

OK — Oberkante *

* jeweils der Schnittpunkt der Oberkante der fertigen Straßenbefestigung mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der Flucht der Außenseite der traufseitigen aufgehenden und fertigen Außenwand [siehe unter Gestalterische Festsetzungen]

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauO NW

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Art der baulichen Nutzung für das GE - sowie das WA - Gebiet hinsichtlich der unterschiedlichen gestalterischen Anforderungen in die Geltungsbereiche A und B gegliedert.

GELTUNGSBEREICH **A** (GE-GEBIET)

1. Stellung und Form der Baukörper

1.1 Stellung der Baukörper

Bauliche Anlagen sind als Schallschirm im Abstand ab 10 m von der befestigten Fahrbahnkante der Gronauer Straße (L 572) in geschlossener Form in Höhe von mind. 3,0 m (gemessen von OK Fahrbahn) zu errichten.

Außerhalb, die höher als 3,0 m sind, können im Abstand dieser Höhe von der Baugrenze zurückgesetzt erstellt werden.

Bauliche und sonstige Zwischenräume von Gebäuden sind durch eine mind. 3,0 m hohe Mauer zu schließen.

Die Hauptrichtung der gewerblichen baulichen Anlagen wird parallel zur Gronauer Straße festgesetzt, um vorrangig dem Immissionsschutz als "Lärmpuffer" zu dienen (s. ◀▶Firstrichtung der Hauptgebäude unter Zeichnerische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW).

1.2 Traufen, Traufenhöhe

Zulässig sind nur die in der Plandarstellung festgesetzten Traufenhöhen TH min. 3,0 m und TH max. 6,50 m (Lärmschutz).
Traufenhöhen verschiedener Gebäude sind untereinander unterschiedlich zu gestalten.

Die Traufenhöhe ist bestimmt jeweils durch den Schnittpunkt, gemessen in der Flucht der Außenseite der traufseitigen, aufgehenden und fertigen Außenwand, zwischen der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße und der Oberkante der Dachhaut; die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

1.3 Firsthöhe

Zulässig sind nur die in der Plandarstellung festgesetzten Firsthöhen (FH max. 10,0 m)

Die Oberkante der max. Firsthöhe ist über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße zu ermitteln; die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

1.4 Dachform und -neigung

Als Dachform zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 + / - 3 Grad des Orts- und Landschaftsbild; grundsätzlich sind daher das Satteldach für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

Ausnahmsweise sind auch Dachformen wie z.B. Flachdach, flachgeneigtes Satel-, Pult- und/oder Zeltdach, mit einer Neigung von 15 + / - 3 Grad, Satel-, Pult- und/oder Zeltdach mit einer Neigung von 30 + / - 3 Grad oder Tonnensegment-Schalen zulässig, wenn die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes i.S.d. § 12 Abs. 2 BauO NW nicht beeinträchtigt wird.

Zulässig ist darüber hinaus das Flachdach bzw. das flachgeneigte Dach mit einer Neigung von 10 + / - 3 Grad.

Zulässig ist das Flachdach bzw. das flachgeneigte Dach mit einer Neigung von 10 + / - 3 Grad. *[s.o.]*

Größere Dachflächen von mehr als 300 qm sind zu untergliedern.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Dachformen wie z.B. Tonnensegment-Schalen, Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 15 + / - 3 Grad.

2. Außenwände

2.1 Formen

Außenwände mit mehr als 10,0 m Fassadenlänge sind vertikal zu untergliedern z.B. mittels Pfeilervorlagen ("Lisenen"), vertikaler Unterbrechungen wie z.B. Fensterbändern, Versätzen u.ä.

2.2 Materialien und Farben

Nicht überbaute Flächen zur Gronauer Straße sind mit einer Mauer von 3,0 m Höhe als Lärmschutz einzufrieden. Die Mauern sind mit lärm-absorbierender Konstruktion zu erstellen oder mit immergrünen Pflanzen zu begrünen (siehe Pflanzlisten in der Anlage II der Begründung zu diesem Bebauungsplan)

- durch Klimm-Pflanzen mittels selbstklimmender Haftwurzeln u.ä.
- durch Kletterpflanzen sowie
- durch Rank-Pflanzen mittels zusätzlicher Rankhilfen.

Außenwände und Mauern sind mit lärm-absorbierender Konstruktion zu erstellen oder mit immergrünen Pflanzen zu begrünen (s. Pflanzlisten in der Anlage II der Begründung zu diesen Bebauungsplan).

3. Dächer

3.1 Dacheindeckung und Materialien

Es werden keine Festsetzungen zu Dacheindeckung und Materialien getroffen.

Zulässig sind bei Flachdächern entsprechende extensive Dachbegrünung mittels Gräsern, Sukkulenten, Moosen und Wildkräutern.

4. Werbeanlagen und Warenautomaten gem. § 13 BauO NW

4.1 Werbeanlagen

Zulässig sind Werbeanlagen am Gebäude gem. § 13 Bauo NW sowie diejenigen, die die Abmessungen gem. § 66 Abs. 1 Nr. 33 BauO NW überschreiten als Fremdwerbeflächen, Transparente etc. nur am Gebäude.

Werbeanlagen sind bis max. 0,50 m zur Unterkante der Traufenhöhe am Gebäude anzubringen .

Zulässig sind hinterleuchtete Werbeanlagen, die nicht blinken, spiegeln oder glänzen.

Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 2,5 qm zu begrenzen; bei Einzelbuchstaben wird die maximale Fläche durch die umschreibende Linie bestimmt.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotsfläche an der Gronauer Straße (L 572) zwischen Bezugspunkt und befestigtem Fahrbahnrand von 10,0 m.

4.2 Warenautomaten

Nicht zulässig sind
Warenautomaten gem. § 13 BauO NW an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten.

GELTUNGSBEREICH **B** (WA-GEBIET)

1. Gebäudestellung und -form

1.1 Gebäudestellung

Die Stellung der Gebäude wird im Bebauungsplan festgesetzt als:
- giebelständig (mit dem Giebel zur Öffendlichen Verkehrsfläche orientiert) sowie
- traufenständig (mit der Traufe und dem First parallel zur Straßenbegrenzung orientiert).

[siehe ◀▶ Firstrichtung des Hauptbaukörpers unter Zeichnerische Festsetzungen]

1.2 Gebäudebreiten

Die max. Gebäudebreite bei giebelständiger Bauweise wird auf 10,0 m festgesetzt; größere Gebäudebreiten sind durch eingeschobenen Bauköper mit angesetztem Dachkörper als Pult-, Schleppdach oder Satteldach zulässig.

1.3 Gebäudetiefen

Die max. Gebäudetiefe bei traufenständiger Bauweise wird auf 10,0 m festgesetzt; größere Gebäudetiefen sind durch eingeschobenen Bauköper mit angesetztem Dachkörper als Pult-, Schleppdach oder Satteldach zulässig.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bei traufenständiger Bauweise auch mit Baufeldern bis max. 12,0 m; bei Eckgrundstücken zu Öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen sind entsprechenden Gebäudetiefen von max. 12,0 m vertikal zu untergliedern [siehe auch Nr. 3.4 Baulinie bzw. Nr. 3.5 Baugrenze unter "Zeichnerische und Textliche Festsetzungen"].

13,0 m

1.4 Sockel

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im EG darf mindestens max. 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße liegen; die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

1.5 Traufen, Traufenhöhe

Es sind nur die in der Plandarstellung festgesetzten Traufenhöhen zulässig:

- bei stellgeneigtem Satteldach mit 45 + / - 3 Grad Neigung: TH max. 4,50 m sowie

- bei flachgeneigtem Satteldach mit 30 + / - 3 bzw. +5 + / - 3 Grad Neigung: TH max. 6,50 m.

Die Traufenhöhe ist bestimmt jeweils durch den Schnittpunkt, gemessen in der Flucht der Außenseite der traufseitigen, aufgehenden und fertigen Außenwand, zwischen der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße und der Oberkante der Dachhaut; die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

Bei Doppelhäusern ist die Traufenhöhe einheitlich auszuführen.

1.6 Firsthöhe

Es ist nur die in der Plandarstellung festgesetzte Firsthöhe zulässig (in allen Fällen: FH max. 10,0 m).

Die Oberkante der max. Firsthöhe ist von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße zu ermitteln; die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

Bei Doppelhäusern ist die Firsthöhe einheitlich auszuführen.

1.7 Dachform und -neigung

Als Dachform zulässig sind Satteldach mit einer Dachneigung von 45 + / - 3 Grad des Orts- und Landschaftsbild; grundsätzlich sind das Satteldach für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

daher

Ausnahmsweise sind auch Dachformen wie z.B. Flachdach, flachgeneigtes Satel-, Pult- und/oder Zeltdach, mit einer Neigung von 15 + / - 3 Grad, Satel-, Pult- und/oder Zeltdach mit einer Neigung von 30 + / - 3 Grad oder Tonnensegment-Schalen zulässig, wenn die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes i.S.d. § 12 Abs. 2 BauO NW nicht beeinträchtigt wird.

Nicht zulässig sind andere Dachformen wie z.B. Walmdach (Vollwalm, Halb- oder Drittelwalm) oder Mansarddach etc.

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper gleiche Dachneigungen zu verwenden.

Garagen mit geneigten Dachformen sind entsprechend der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu erstellen.

2. Außenwände

Bestimmte Materialien und Farben für Außenwände von Gebäuden werden nicht festgesetzt.

Bei Doppelhäusern jedoch sind Materialien, Formen und Farben einheitlich auszuführen.

3. Dächer

3.1 Ortgang, Traufen

Weiße Windbordte ("Windfedern") und Traufenrotter prägen das Ortu- und Landschaftsbild; diese Elemente wie auch andere konstruktive Formen wie z.B. Schildgiebel o.ä. sind zulässig.

3.2 Dachdeckung, Materialien und Farben

Graublaue Tonpfannen und vergleichbare Produkte und Farben sind typisch für das Orts- und Landschaftsbild.

Zulässig sind auch andere Materialien und Farben: z.B. Grasdach, Blechdach, rote Tonpfannen etc, wenn die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes i.S.d. § 12 Abs. 2 BauO NW nicht beeinträchtig wird.

Zulässig sind bei Flachdächern entsprechende extensive Dachbegrünung mittels Gräsern, Sukkulenten, Moosen und Wildkräutern (*"Raupe"*).

Bei Doppelhäusern sind Materialien, Formen und Farben einheitlich auszuführen.

3.3 Dacheinschnitte und -aufbauten

Dacheinschnitte und -aufbauten sind in max. 1/2 Traufläge zulässig; sie müssen jeweils mind. 2,0 m Abstand vom Ortgang sowie mind. 2,0 Dachpfannen von der Traufe halten.

Nicht zulässig sind Dacheinschnitte und -aufbauten für Fläschen bzw. Räume oberhalb des II. Vollgeschosses oder oberhalb des I. Dachgeschosses ("Spitzboden"); der "Spitzboden" ist mit Vorrang über die Gleisebenen zu belichten.

Ausnahmsweise zulässig sind Dachflächenfenster, die in Größe und Form proportional aus den übrigen Fensteröffnungsmaßen und -anlagen entnobelt werden sowie als First-Belichtung ("Raupe").

3.4 Solarenergienutzung

Kollektoren, Photovoltaik etc. haben sich in die Dachfläche einzufügen; sie sind mit Vorrang auf sich unterordnenden Teilen der Dachfläche zu anstellen, wenn der Hauptdachfläche erhalten bleibt.

3.5 Antennen

Zulässig sind Parabolantennen auf Dachflächen sowie an den Außenwänden auf der von Öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen abgewandten Seite.

Ausnahm