Textliche Festsetzungen

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

Abweichend von den für den Bebauungsplan bereits geltenden Vorschriften der BauNVO wird folgendes festgesetzt.

1. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:

Im Mischgebiet sind

1.1 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig;

1.2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig;

1.3 die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig;

2. Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO:

Im Kerngebiet sind

2.1 die nach § 7 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig; im Bereich MK 1 sind Vergnügungsstätten jedoch ausnahmsweise zulässig;

2.2 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig;

2.3 die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen) nicht zulässig;

2.4 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage der vorstehenden abweichenden Festsetzungen ist:
zu Ziffer 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2: § 1 Abs. 5 BauNVO
zu Ziffer 1.3, 2.3: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
zu Ziffer 2.4: § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO

II Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den so gekennzeichneten Bereichen sind wegen der Immissionen durch Verkehrslärm Schallschutzvorkehrungen zu treffen, so ist dabei sicherzustellen, daß in Wohnräumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Mittelungspegel von 35 - 40 dB(A), in Schlafräumen Mittelungspegel von 30 - 35 dB(A) nicht überschritten werden. Sofern nicht durch Gebäudestellung, Grundrißanordnung sowie Fassaden- und Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, sind an der nordöstlichen Gebäudeseite des Hauses Neustraße 8 bzw. bei einer Neubebauung in diesem Bereich Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) einzubauen.

III Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Die mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gekennzeichneten Verkehrsflächen sowie die als Stellplätze ausgewiesenen Bereiche sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro 5 oberirdischen Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 20 cm haben. Die Bepflanzung kann in Form von Baumbeeten zwischen den Parkständen erfolgen oder als dichte Randbepflanzung (Abstand zwischen den Bäumen 6-8 m), die jeweils eine Erschließungsfahrspur mit den angrenzenden Stellplätzen umgibt.

2. Flachdächer (alle Dächer 0 bis 5 ° Dachneigung) mit mehr als 50 qm Grundfläche, die von oberen Geschossen einsehbar sind, sind flächendeckend mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat aufzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für als Terassen genutzte Flachdachbereiche.

3. Fassaden mit geschlossenen Wandflächen im Erdgeschoß von mehr als 5,00 m Länge sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzungen in Kübeln sind nur dann zulässig, wenn ein Aufnehmen der Gehweg- oder Straßenbefestigung nicht möglich ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Pflanzenlisten als Empfehlung zu den vorstehenden Pflanzgeboten

Liste Nr. 1: Pflanzen für extensive Dachbegrünungen

Crotalaria purpurea, Moose
Bryum spec., Moose
Sedum album, Weißer Mauerpfeffer
Poa compressa, Flaches Rispengras
Sedum spurium, Kaukasus Mauerpfeffer
Sedum acre, Scharfer Mauerpfeffer
Poa bulbosa, Knolliges Rispengras
Bromus tectorum, Dachtrespe
Bromus erectus, Aufrechte Trespe
Festuca ovina speciosa, Schafschwingel
Poa pratensis angustifolia, Wiesenrispengras
Chrysanthemum leucanthemum, Gewöhnliche Margerite
Anthemis tinctoria, Färberkamille

Liste Nr. 2: Kletterpflanzen für Wandbegrünungen

Actinidia arguta, Straußengriffel
Aristolochia durior, Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus, Baumwürger
Clematis montana, Berg-Waldrebe
Clematis vitalba, Gemeine Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie
Lonicera caprifolium, Durchwachsenes Geißblatt
Lonicera henryii, Henrys- Geißblatt
Lonicera heckrotii, Kleiter-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia rn, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schrimgknöterich
Wisteria sinensis, Glyzine

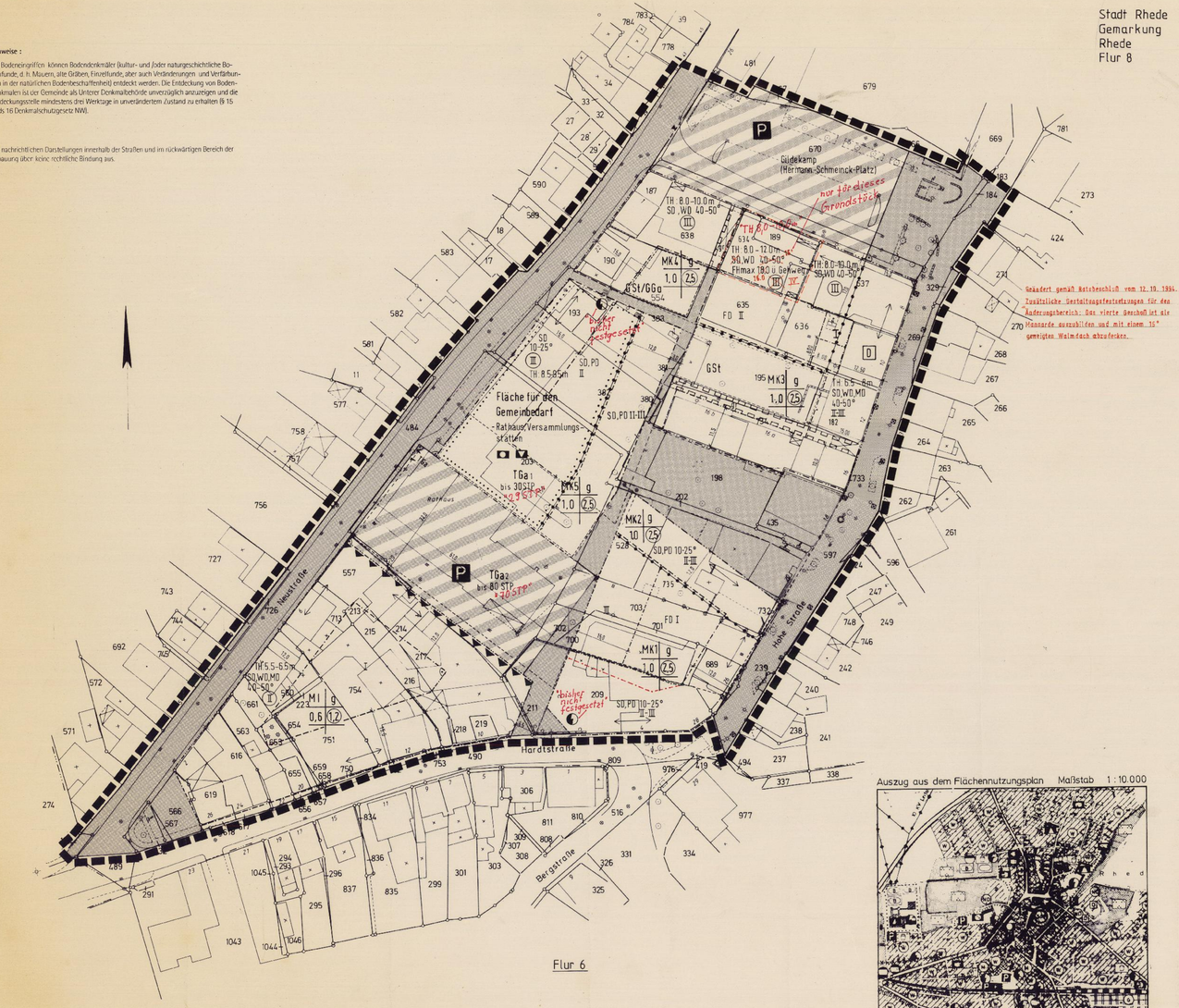
IV Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet.

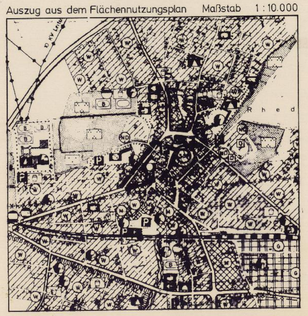
Hinweise :

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und§ 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Die nachrichtlichen Darstellungen innerhalb der Straßen und im rückwärtigen Bereich der Bebauung über keine rechtliche Bindung aus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) v. 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geänd. durch Steuerreformgesetz 1990 v. 25. Juli 1988 (BGBl. I 1988 S. 1093/1127) und Einigungsvertrag vom 23. September 91 (BGBl. II S. 885/1122)
Gemeindeordnung (GO NW) i. d. F. Fassung v. 13. August 1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)
v. 26. Juni 1984 (GV NW S. 419 ber. S. 532) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1989 (GV NW S. 432)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. Fassung der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch Kraftfahrzeugsteuergesetz v. 21.8.1990, BGBl. II S. 959, 1122)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächenbedarfs (Planzeichenverordnung 1990) - PlanzV 90) v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

II Zeichnerische Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 Bau.NVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 Bau.NVO)
- WR reine Wohngebiete (§ 3 Bau.NVO)
- WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau.NVO)
- WB besondere Wohngebiete (§ 4a Bau.NVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 Bau.NVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 Bau.NVO)
- M1 Mischgebiete (§ 5 Bau.NVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 Bau.NVO)
- SO Sondergebiete Erholung (§ 10 Bau.NVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 Bau.NVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 Bau.NVO)

z B II-III Zahl der Vollgeschosse mindestens 2 und höchstens 3
z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend.
z.B. GRZ Grundflächenzahl
z.B. (GFZ) Geschoßflächenzahl
SH = Sockelhöhe – Die Sockelhöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Straße vor dem Grundstück bis Oberkante fertigen Erdgeschoßfußboden.
TH = Traufhöhe – Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante fertigen Erdgeschoßfußboden bis Unterkante Traufgesims.

3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 Bau NVO)

- O offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise (Gartenhofhäuser)
- Baulinie
- Baugrenze

4 Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- F min Mindestgröße
- D min Mindestbreite
- T min Mindesttiefe

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplatze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- St Stellplatze
- TGa Tiefgarage
- GSt Gemeinschaftsstellplatze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz

6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen bzw. Beschriftung
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Post
- Feuerwehr
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk

7 Flächen mit besonderem stadtebaulichem Nutzungszweck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 Bau GB)

Kennzeichnung der Flächen mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird z.B.

- TGa Tiefgarage
- HOTEL Fläche für ein Hotel

8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Sichtdreiecke
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

9 Verkehrsflachen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Verkehrsflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung durch folgende Zeichen oder Beschriftung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Radweg
- Abschluß an die Verkehrsfläche nur an dafür gekennzeichneten Stelle bzw. nur im gekennzeichneten Bereich zulässig
- Anschlußbeschränkung, Ein- und Ausfahrverbot
- Flächen für Bahnanlagen

10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 und Abs. 6 Bau GB)

Versorgungsflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen.

- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

11 Führung der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr 13 + Abs. 6 Bau GB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Die Art der Leitungen ist durch Zusatz näher bezeichnet.

12 Öffentliche und private Grünflachen

(§ 9 Abs. 1 Nr 15 und Abs. 6 Bau GB)

- Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- Parkanlage
- Badeplatz, Freibad
- Dauerkleingarten
- Friedhof
- Sportplatze
- Spielplatze

13 Wasserflachen und Flachen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr 16 und Abs. 6 Bau GB)

- Wasserflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung durch besondere Zeichen z.B.
- P Parkteich
- Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung z.B.
- R Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung z.B.
- SW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- SW Schutzgebiet für Oberflächengewässer

14 Flachen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 Bau GB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

15 Flachen für die Land- und Forstwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 Bau GB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

16 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a + 25 und Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und / oder Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und / oder Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung der Flächen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

17 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 Bau GB)

- Gehrecht
- Fahrrecht
- Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger oder Anlieger festgesetzt

18. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflachen sowie Flachen zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung der von der bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Kennzeichnung der Linie, an der die unter Ziffer II der textlichen Festsetzungen genannten Vorkehrungen zu treffen sind.
- Anordnung der Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 Abs 4 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan.
- z B 100 Abstand in Metern vom nächsten Wohngebiet

19 Flachen zur Herstellung des Straßenkorpers

(§ 9 Abs. 1 Nr 26 Abs. 6 BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

20 Hohenlagen

(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

- z B OK (Oberkante) Gehweg 124,5 m ü NN
- z B UK (Unterkante) Brücke 116,0 m ü NN

Festsetzungen der Hohenlagen

21. Grenze des raumlichen Geltungsbereiches und sonstige Grenzen

(§ 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs 4 und § 16 Abs. 5 Bau NVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

22 Sonstige Planzeichen und Zeichenerklarungen

- vorh. vorhanden
- geplt. geplant
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

III Örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen im Bebauungsplan

(§ 81 Bau O NW vom 26. Juni 1984)

Erklärungen zu den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan

- Firstrichtung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- FH max maximale Firsthöhe
- rechtwinklig
- WD Walmdach
- FH minimale FH trotz Gefälle
- parallel
- MD Mansardach
- Bezugspunkt der Straßenhöhe
- z B 35° Dachneigung
- PD Pultdach

IV Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 Bau GB)

- D Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Darstellung zu Baumbestand, Einbau von verkehrsberuhigenden Elementen, Bordsteinverlauf, etc.

IV Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand vom Mai 1991) wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Rhede, den 28.08.92
Dipl.-Ing. W. Wolkenhauer
Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 14.11.1990 beschlossen.

Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Der Beschluß des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 16. Nov. 1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Rhede, den 16.11.1990
Stadtdirektor

Die Öffentlegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 16.05.1992 beschlossen.

Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.06.1992 bis 17.06.1992 öffentlich ausgelegen.

Rhede, den 22. Juni 1992
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Rhede am 15.07.1992 gem. § 1 des Baugesetzbuches in Kenntnis der Begründung und Abwägung beschlossen.

Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 09.09.1992 Az.: 32.2.1-5202-7-0232 werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches nicht geltend gemacht.

Münster, den 09.03.4332

L.S.

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Greipler
Regierungsbaurat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und öffentliche Auflegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 12 des Baugesetzbuches am 11. Sep. 1992 durch den Bürgermeister ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Rhede, den 16. Sep. 1992
Stadtdirektor

Bebauungsplan ~~Entwurf~~ Rhede B 1
4. Änderung

Maßstab 1:500 Oktober 1991

4. Ausfertigung