

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	<p>1,2 Geschossflächenzahl</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>FH max Firsthöhe als Höchstmaß</p>
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	<p>o offene Bauweise</p> <p> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>--- Baugrenze</p>
<b>Verkehrsräume</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<p> Öffentliche Verkehrsfläche</p> <p> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche</p> <p>gr + fr + lr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p> Einfahrt / Ausfahrt</p>
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	<p> Private Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz</p>
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	<p> Zu erhaltender Einzelbaum</p>
<b>Sonstige Planzeichen</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)	<p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p> Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>
<b>Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)	<p>— vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>120 vorhandene Flurstücknummer</p> <p> Gasferniertung mit Schutzstreifen (Schutzstreifenbreite = 8,0 m)</p>
<b>Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<p>— Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrüchtigung)</p>

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)  
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich als Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Alle weiteren in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind ohne Einschränkung zulässig.
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.**
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die max. zulässige Firsthöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 12,50 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.  
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)  
3.1 Für einzelne Gebäudeteile (z.B. Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 50% der Baukörperlänge beziehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nur zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Baugrenze darf grundsätzlich nur um maximal 1,00 m überschritten werden.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung gilt für Doppelhaushälften und Reihenhaushälften sowie für Einzelhäuser außer Geschosswohnungsbauten.
  - Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
5.1 Die zu erhaltenden Einzelbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.  
5.2 Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
6.1 Im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße ist die Zu- und Ausfahrt zu den Wohnbaugrundstücken ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzte Ein- und Ausfahrt zulässig. Der restliche Abschnitt der Rudolf-Diesel-Straße bleibt anbindungslos. Diese Festsetzung gilt nur für den Anschluss der Wohnbaugrundstücke an die Rudolf-Diesel-Straße; eine mögliche Erschließung einzelner Wohnbaugrundstücke über die Kretschmer Straße bleibt davon unberührt.

**B) Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- Sockel**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
- Außenwandflächen**  
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**  
Im Plangebiet sind je nach Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15°-42° bzw. 35°-48° zulässig.  
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Sofern Garagen mit geneigten Dächern versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden.
- Dachabdichtung**  
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachausbildung**  
Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ursprung entfernt sein.  
Gauben und Zwerghäuser sind in zweiter Reihe (Spitzböden) unzulässig.
- Stellung baulicher Anlagen**  
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfrüchtigungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Hauptfrüchtigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Straßenschild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedigungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken.  
Blicksichere Einfriedigungen (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.  
Blicksichere Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzaune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom März 2004 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.  
Rhede, den 16.02.2007  
Bürgermeister  
Schriftführer

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 23.07.03 beschlossen.  
Rhede, den 20.02.2007  
Bürgermeister  
Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 11.07.03 ortsblich bekanntgemacht.  
Rhede, den 20.02.2007  
Der Bürgermeister  
Schriftführer

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 16.06.06 bis zum 16.08.06 stattgefunden.  
Rhede, den 20.02.2007  
Der Bürgermeister  
Schriftführer

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 30.10.06 stattgefunden.  
Rhede, den 20.02.2007  
Der Bürgermeister  
Schriftführer

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 22.11.06 beschlossen.  
Rhede, den 20.02.2007  
Bürgermeister  
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.12.06 bis 04.01.07 aufgrund der Bekanntmachung vom 24.11.06 öffentlich ausgelegen.  
Rhede, den 20.02.2007  
Der Bürgermeister  
Schriftführer

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 04.12.06 bis zum 04.01.07 stattgefunden.  
Rhede, den 20.02.2007  
Der Bürgermeister  
Schriftführer

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 04.02.07 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen.  
Rhede, den 20.02.2007  
Bürgermeister  
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 04.02.07 durch den Bürgermeister ortsblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rhede, den 20.02.2007  
Bürgermeister

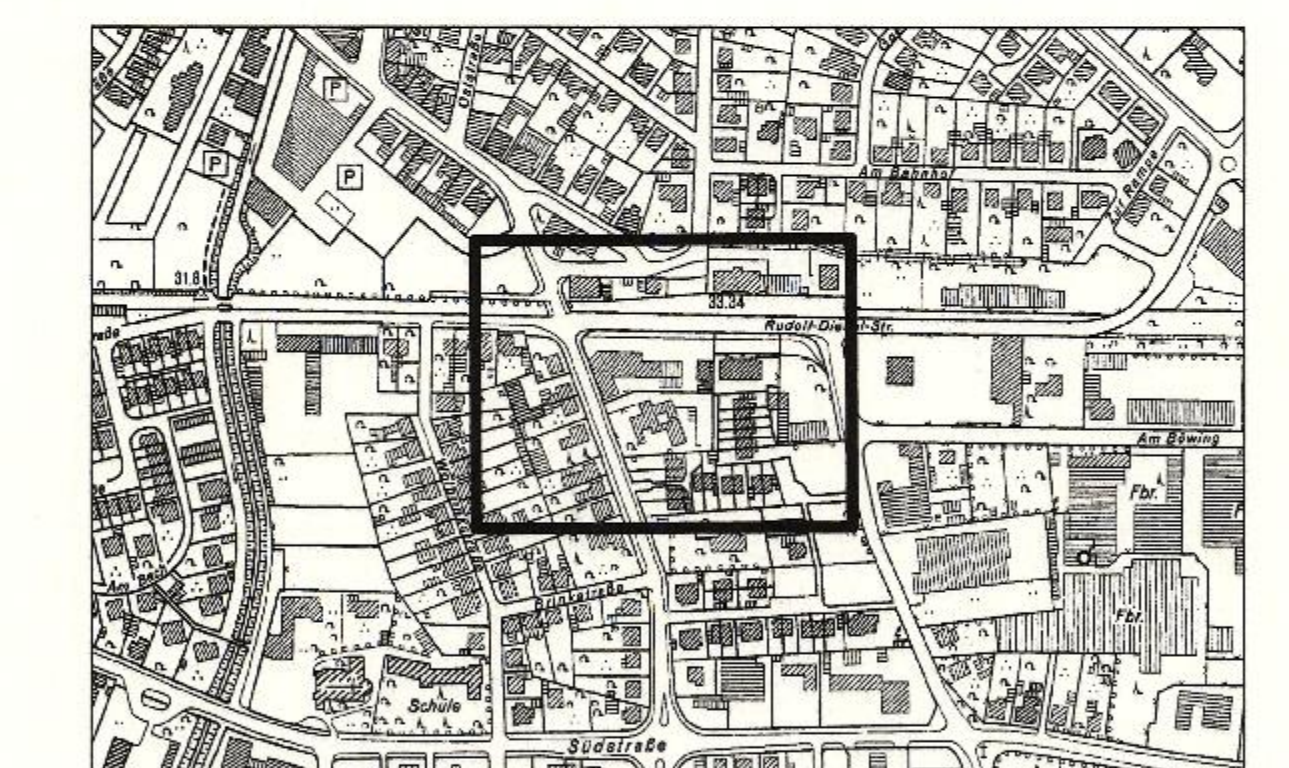
**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 246/SGV NW 2023)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung

**HINWEISE**

- Denkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Gasferniertung**  
Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Gasferniertung ist ein beidseitiger Schutzstreifen (Gesamtbreite des Schutzstreifens = 8,0 m) einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind grundsätzlich nicht zulässig:
  - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasferniertung, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze, z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material
  - sonstige Einrichtungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen
Niveauänderungen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund vorgenommen werden.  
Vor Beginn von Baumaßnahmen in Lullungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund zu benachrichtigen.

**STADT RHEDE**  
**Bebauungsplan "Rhede BS 17"**  
Februar 2007



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Maßstab 1 : 500

