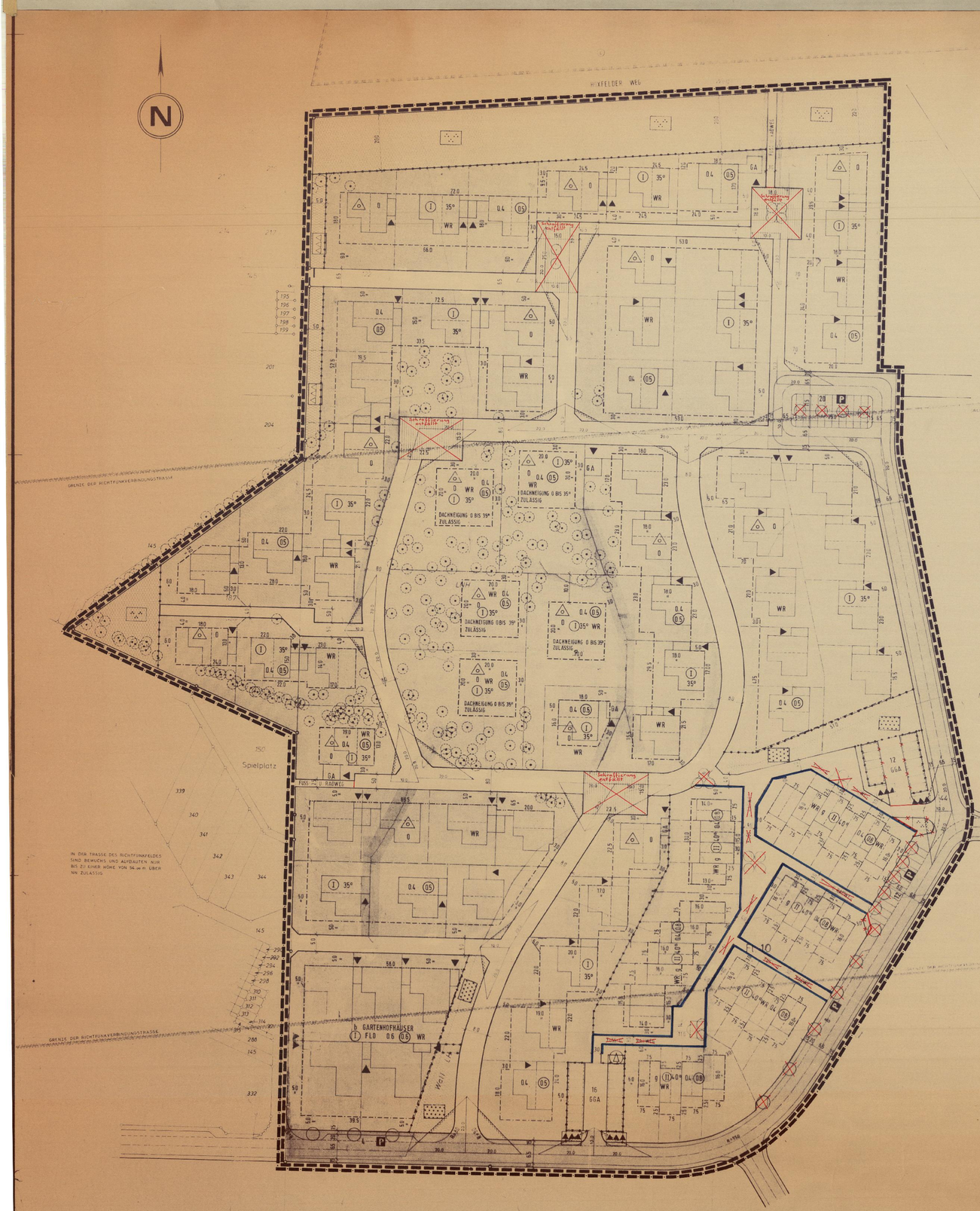


I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Aug. 1986 (GV. NW. S. 475)
Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27. Jan. 1994 (GV. NW. S. 270)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132)
sowie der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen

II Zeichnerische Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- SO(E) Sondergebiete Erholung (§ 10 BauNVO)
- SO(S) Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. III - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchst- - Mindestgrenze
- z.B. 0,2 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,4 — Geschoßflächenzahl
- z.B. 6,0 — Baumassenzahl
- S — Sockelgeschoß
- D — Dachgeschoß (als Vollgeschoß im Dachraum möglich)

3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- offene Bauweise
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- d — besondere Bauweise (Gartenhofhäuser)
- Baulinie
- Baugrenze

4 Mindestgröße, Mindestbreite, Mindesttiefe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Bau qm — Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bb in m — Mindestbreite der Baugrundstücke
- Bt in m — Mindesttiefe der Baugrundstücke

5 Flächen für Nebenanlagen aufgrund anderer Vorschriften
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Nebenanlagen mit entsprechenden Zeichen
- Sp Sportfläche
- Fz Freizeitfläche
- Erh Erholungsfläche
- Ga Garage
- St Stellplätze
- Einfahrt der Garagen und Stellplätze

6 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen

- Kirche
- Kindergarten
- Schule
- Krankenhaus
- Feuerwehr
- Verwaltung
- Jugendheim
- Post
- Hallenbad

7 Flächen mit besonderen städtebaulichem Nutzungszweck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- TANKSTELLE
- KAUFHAUS
- PARKHAUS
- HOTEL

Kennzeichnung der Flächen entsprechend dem Nutzungszweck

8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab +0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

9 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- P — öffentliche Parkflächen
- Anschluß an die Verkehrsfläche nur im gekennzeichneten Bereich zulässig
- verkehrsberuhigte Straßenzonen
- Aufgepflasterte Straßenflächen
- Straßenbegrenzungslinie

10a Versorgungsflächen; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Flächen für die Versorgung mit Elektrizität sowie für die Ablagerung von Abwasser und festen Abfallstoffen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

- Versorgungsflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- Umformerstation
- Umspannwerk
- Wasserwerk
- E-V — Elt-Freileitung
- E-K — Elt-Erdkabel
- Gas-Hochdruck — Gashochdruckleitung
- Abwasserleitung
- Wasserleitung
- Gas

11 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- Kinderspielplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- privates Nutzungsrecht

12 Wasser- und Wasserwirtschaftsflächen, soweit nicht nach anderen Vorschriften festgesetzt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Pumpwerk

13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche für Abgrabungen

14 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Auf den durch Planeinschrieb festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar dienende, bauliche Anlagen zulässig.

15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GF — Gehrecht
- FF — Fahrrecht
- LF — Leitungsrecht
- gr, fr, LR zugunsten der Versorgungsträger Anlieger, etc.

16 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- GSp — Gemeinschaftssportfläche
- GFz — Gemeinschaftsfreizeitfläche
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze

17 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Schutzwall mit Bewuchs Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen
- Schallschutzmauer, -wände, -zaun
- Abgrenzung der Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan
- z.B. flex — Abstand in Meter vom nächsten Widerlager
- z.B. 55/45 dB(A) — bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Wohngebäuden erforderlich. Der erreichte Schallpegel ist angegeben

18 Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Baumgruppen
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen

19 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Bindungen für die Erhaltung von Baumgruppen
- Bindungen für die Erhaltung von Wallhecken und Uferstreifen
- Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und Uferstreifen

20 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Böschungsflächen
- Fläche für Stützmauern

21 Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 und 4 BauGB)

- z.B. + 35 m — 35 m über NN
- z.B. 0,5 m — 0,5 m über Straßenkrone

22 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB) und sonstige Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

III Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzl. Vorschriften und Darstellungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

- Flächen für Bahnanlagen
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W — Wasserschutzgebiet
- Q — Quellenschutzgebiet
- Ü — Überschwemmungsgebiet

2 Darstellungen

- vorh. — vorhanden
- ges. — geplante Flächenbegrenzung
- Flächenbegrenzung
- Böschung
- Graben
- Bach

IV Textliche Festsetzungen und Festsetzungen landesrechtlicher Regelungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 BauGB i.V.m.)

§ 1
Außenwand-Flächen — Alle Außenwandflächen sind in rotem, besonderem Sichtmauerwerk auszuführen. Bei maximal 15 % der Außenwandflächen können insbesondere für Giebelfelder, Rücksprünge, Stürze, Vordächer und Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden:
a) Sichtbeton (dunkel)
b) Holzschalung, dunkel lasiert
c) Putz, grau
d) Asbestzementplatten, grau oder anthrazit
e) Bei Gesimsen für Flachdächer sind außerdem folgende Materialien zulässig: Asbestzement-Formsteine, grau, anthrazit, Aluminium eloxiert, naturfarbend oder braun.

§ 2
Dachneigung und Dachform — Soweit für eingeschossige Häuser Satteldächer mit 35° Dachneigung festgesetzt sind, darf die Traufhöhe 2,5 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Sparren, nicht überschreiten. Dachaufbauten sind zulässig in der Breite von 1/3 der Traufenlänge. Erlaubt. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Bei Satteldächern mit 35° Dachneigung sind Drempel bis zu max. 0,6 m zulässig.
Dachneigung: Bei Satteldächern: Dachpfannen dunkel.
Die bei Atriumhäusern festgesetzten Flachdächer sind mit mindestens 3 % Gefälle auszubilden und mit einer Kiesbedeckung zu versehen. Hiervon sind die Gesimse mit dem Außenmauerwerk bündig oder mit mindestens 3 cm Überstand auszubilden.

§ 3
OK EG Fußboden — Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei Wohngebäuden bis 0,5 m über Straßenkrone fertiger Straße.

§ 4
Antennen — Außenantennen dürfen nicht installiert werden.

§ 5
Vorgärten — Außerhalb der überbaubaren Flächen im Straßenbereich (Vorgärten) sind nur Rasenkantensteine als Einfriedigung zugelassen. Als Abgrenzung von ausgenommen bei den Grundstücksseiten zu nächsten Häusern) zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken und Grünbepflanzungen oder offene, durchsichtige Zäune aus Holz oder Maschendraht bis 1 m/m Höhe zugelassen.

§ 6
Garagen — Garagen sind mit Flachdach auszubilden, wenn sie nicht an Hauptbaukörper unterbracht sind. Errichten zwei Nachbarn ihre Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, so müssen diese in Form, Höhe und Material so aufeinander abgestimmt sein. Der Absatz Außenwandflächen ist auch für Garagen sinngemäß.

§ 7
Garagen und Nebenanlagen — Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - soweit nicht anders festgesetzt - unzulässig.

Zeichenerklärungen

- FLD Flachdach
- SD Satteldach
- 35° Dachneigung 35°
- DH größte Drempelhöhe
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- FH Firsthöhe
- SH größte Sockelhöhe über Straßenhöhe

V Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 8. Februar 1980 ist im Bebauungsplan "RHEDE BO 5" am 8. Februar 1980 vom Dipl.-Ing. H. Schwienski, als richtig und die geometrische Festlegung der neuen Planung als ausreichend bescheinigt worden.

Stadt Rhede, den 14. Dez. 1983
Der Bürgermeister
Schriftführer

Der Beschluß des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 12. Mai 1994 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 14. Mai 1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Stadt Rhede, den 14. Mai 1984
Der Bürgermeister
Stadtdirektor

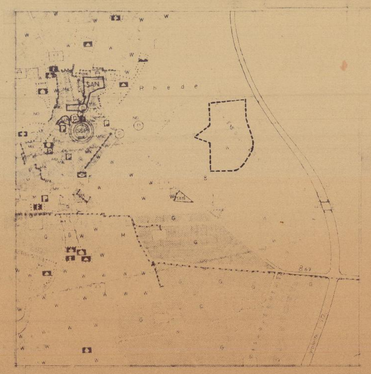
Die Offenlegung dieses Planes ist der Begründung wurde gem. § 2a Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom Rat der Stadt Rhede am 19. Sep. 1984 beschlossen.
Stadt Rhede, den 19. Sep. 1984
Der Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 2a Abs. 6 BauGB in der Zeit vom 2. Nov. 1984 bis 5. Dez. 1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Stadt Rhede, den 5. Dez. 1984
Der Bürgermeister
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Rhede am 13. Feb. 1985 gem. § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert beschlossen.
Stadt Rhede, den 13. Feb. 1985
Der Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuches mit Verfügung vom 22.05.1985 genehmigt worden. Az: 35.2.1-Sto2-23/85
MÜNSTER, 22.05.1985
(SIEGEL)
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. SOZIAC
Oberregierungsbaurat

Die Genehmigung und öffentliche Auslegung dieses Planes sowie Begründung wurden gem. § 12 des Baugesetzbuches am 1. Aug. 1985 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.
Rhede, den 1. Aug. 1985
Der Bürgermeister
Stadtdirektor



Bebauungsplan RHEDE BO 5

1. Änderung

M. 1:500

4. Ausfertigung