

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

- Gebäude vorhanden
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze geplant

Krechting

Flur 1

124 Flurstücksnummer

Kanaldeckel- (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN), entnommen dem Kanalplan der Stadt Rhede
 Gelände- (GH) und Traufhöhe (TH) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning)
 Genauigkeit ± 0,5 m

FESTSETZUNGEN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausgenommen.)
- max. SH maximale Sockelhöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt (s. TF Nr. 3) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in Metern (m)
- 30° - 48° Dachneigungsbereich für Hauptgebäude (Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausgenommen.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF) (§ 9 und 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2 Oberer Bezugspunkt für die Berechnung
 - der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante.
 - der Traufhöhe (TH) ist die Schnittstelle zwischen traufenständiger Gebäudeaußenwand und oberster Dachhaut.
- 3 Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (GH, TH und SH) ist die Bezugshöhe 30,60 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) maßgebend. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Abbrechen von Gebäuden

- 4 Vor Gebäudeabbruch ist durch eine fachkundige Person eine artenschutzrechtliche Prüfung des Gebäudes (insbesondere europäische Vogelarten und Fledermäuse) vorzunehmen. Bei Nachweis sind Maßnahmen auf Basis der fachgutachterlichen Bewertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Kreis Borken vorzusehen und vor dem Gebäudeabbruch umzusetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- 5 Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

Außenfassaden/-wände (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- 6 Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1 Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind unzulässig. Einzelhandelsläden sind unzulässig. Einzelhandelsläden sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Läden im Sinne des § 3 (3) Nr. 1 BauNVO.

Garagen (§ 12 BauNVO)

- 2 Garagen gem. § 12 BauNVO an Eckgrundstücken und zur Straße sichtbare Garagen sind in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten und zur Straße hin mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen und Pflanz-/Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3 § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Grundstücksgaragenzufahrt und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3,00 m befestigt werden, wobei bodenversiegelnde Ausführungen auch für Stellplätze unzulässig sind, oder sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser dieser Flächen dem Untergrund unmittelbar wieder zugeführt wird (Versickerung) oder als Brauchwasser Verwendung findet.
- 4 § 9 (1) Nr. 25a BauGB

a) Alle Grundstücksgrenzen sind nur mit bodenständigen Laubgehölzen einzuzüchten.

b) Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen (lt. Nachbarrecht NW) dies zulassen.

c) Auf größeren Stellplatzanlagen ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- 5 § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

BEGLAUBIGUNG

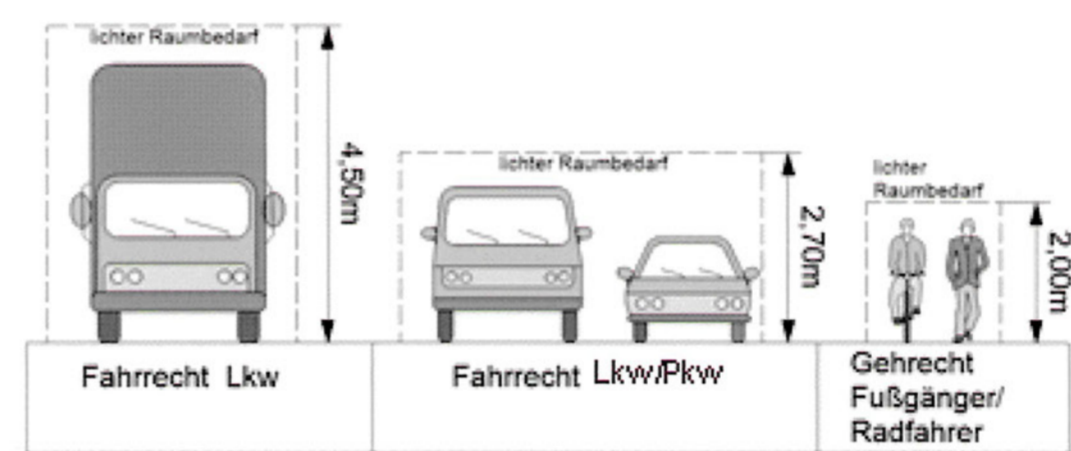
Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Rhede, den.....
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H) (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdrauch mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Rhede oder die Polizei zu verständigen.
- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DWVG Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.
- 3 Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Zwei Wochen vor ersten Erdbewegungen sowie bei Entdeckung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu benachrichtigen (§§ 15 und 16 DSchG). Dem LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 4 Für das Wohngebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserversorgung sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 5 **Oberboden** („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorrangig im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.
- 6 Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**“ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 44 BNatSchG „**Besonderer Artenschutz**“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflege-schnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.
- 7 Grundlage für die Beseitigung von **Niederschlagswasser** ist der § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG).
- 8 Zur Gewährleistung der Nutzung der zu belasteten Flächen sind für Geh- und Fahrrechte leichte Raumhöhen einzuhalten. Beispielsweise sind Vorbauten und Balkone je nach Bedarf der Begünstigten nicht zulässig. In der folgenden Abbildung sind die anzunehmenden Raumbedarfe dargestellt.

Abb. 1: Raumhöhenbedarf nach Verkehrsteilnehmern



- 9 Die in den Planfestsetzungen ggf. genannten **Normen** und **Regelwerke** können während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Rhede eingesehen werden.
- 10 Dieser **Änderungsplan** enthält auch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen, welche nicht durch diese Änderung geändert wurden. Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013

Hauptsatzung der Stadt Rhede
 in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

VERFAHRENSÜBERSICHT

Dieser Änderungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umwelprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis (§ 13a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Rat hat am **08.11.2017** beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **05.12.2017** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von der Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde nach § 34 LPIG ist gem. § 34 (6) LPIG abgesehen worden.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig durch eine Bürgerversammlung am **06.04.2017** über die Planung unterrichtet. In der Veranstaltung wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB ist gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom **14.12.2017** bis einschließlich **19.01.2018** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **05.12.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von der Umwelprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nach Ablauf der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a (6) BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom **06.12.2017** benachrichtigt worden. Der Rat der Stadt hat am **25.04.2018** die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB sowie § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3, § 4 (2) und § 4a (2) BauGB). Die Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 (3) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) Satz 4 BauGB durchgeführt worden.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am **25.04.2018** gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW sowie den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Rhede, den **24. MAI 2018**

(J. Bernsmann)
 Bürgermeister

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am **29. MAI 2018** gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen worden.

Dieser Bebauungsplan ist am **30. MAI 2018** gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BekanntmVO in Kraft getreten.

Rhede, den **30. MAI 2018**

(J. Bernsmann)
 Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, Katasterstand: August 2017

Borken, den 25.04.2018

(M. Wülfing)
 Offentl. best. Verm.-Ing. M. Wülfing

STADT RHEDE



7. Änderung des Bebauungsplanes "Krechting B 13" (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Maßstab 1:500

„Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Land NRW (2017), Lizenz: dl-de/by-2-0
<https://www.opengeodata.nrw.de/produkte/geobasis/sp/dgk5/>

Planung: **SWO STADTPLANUNG**
 ÖbVl Schemmer · Wülfing · Otte
 Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de