Auszug aus dem Bebauungsplan "Rhede B 1 - 4. Änderung"

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. Es 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 oberirdischer 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 geschlosssenen Wandflächen im Erdgeschoß von mehr als 5,00 m Länge sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Klettergehölze 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

Ceratoton purpureus, Moose
Bryum spec., Moose
Sedum album, Weißer Mauerpfeffer
Poa compressa, Flaches Rispengras
Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer
Sedum acre, Scharfer Mauerpfeffer
Poa bulbosa, Knolliges Rispengras
Bromus tectorum, Dachtrespe
Bromus erectus, Aufrechte Trespe
Festuca ovina speciosa, Schafschwingel
Poa pratensis angustifolia, Wiesenrispengras
Chrysanthenum leucanthenum, Gewöhnliche Margerite
Anthemis tinctoria, Färberkamille

Liste Nr. 2: Kletterpflanzen für Wandbegrünungen

Actinidia arguta, Strahlengriffel
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, Henryis- Geißblatt
Lonicera heckrotti, Kletter-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schlingknöterich
Wisteria sinensis, Glyzinie

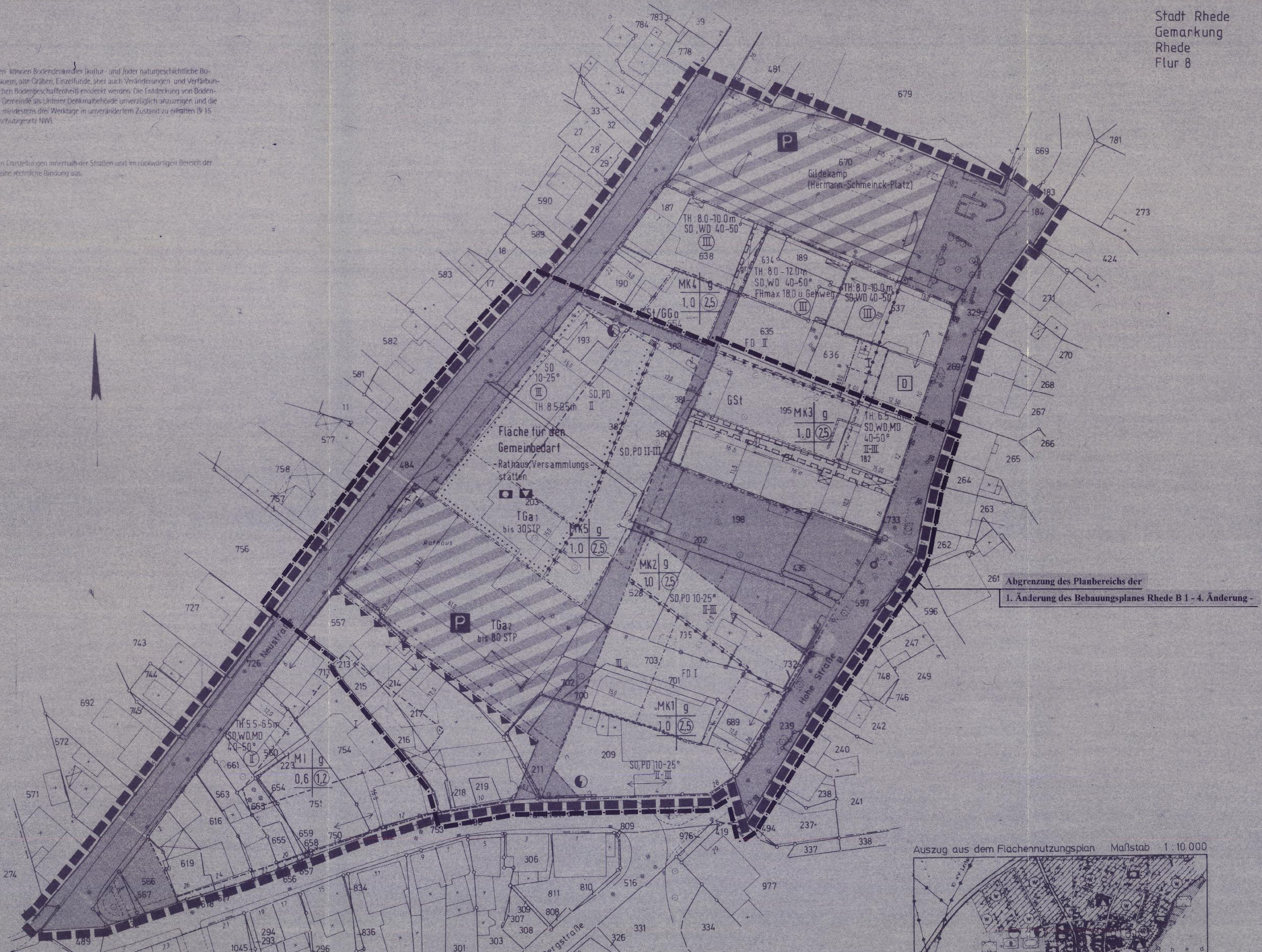
IV Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet.

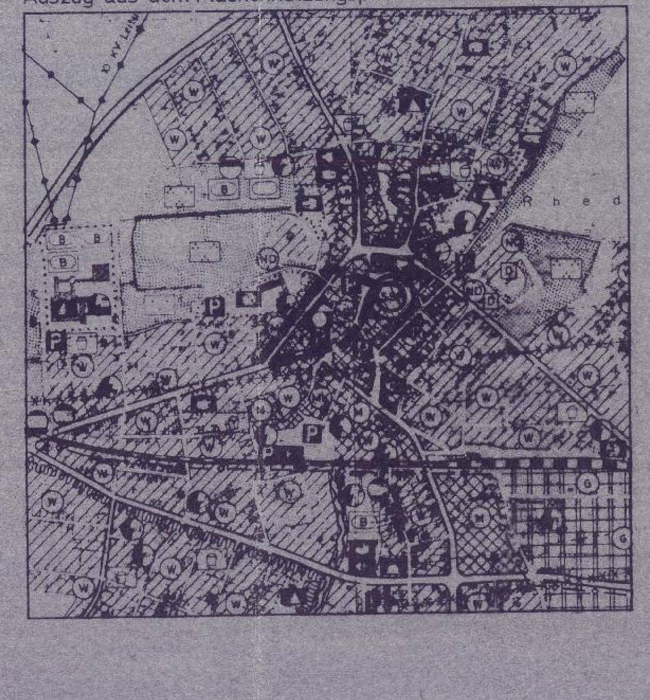
Hinweise :

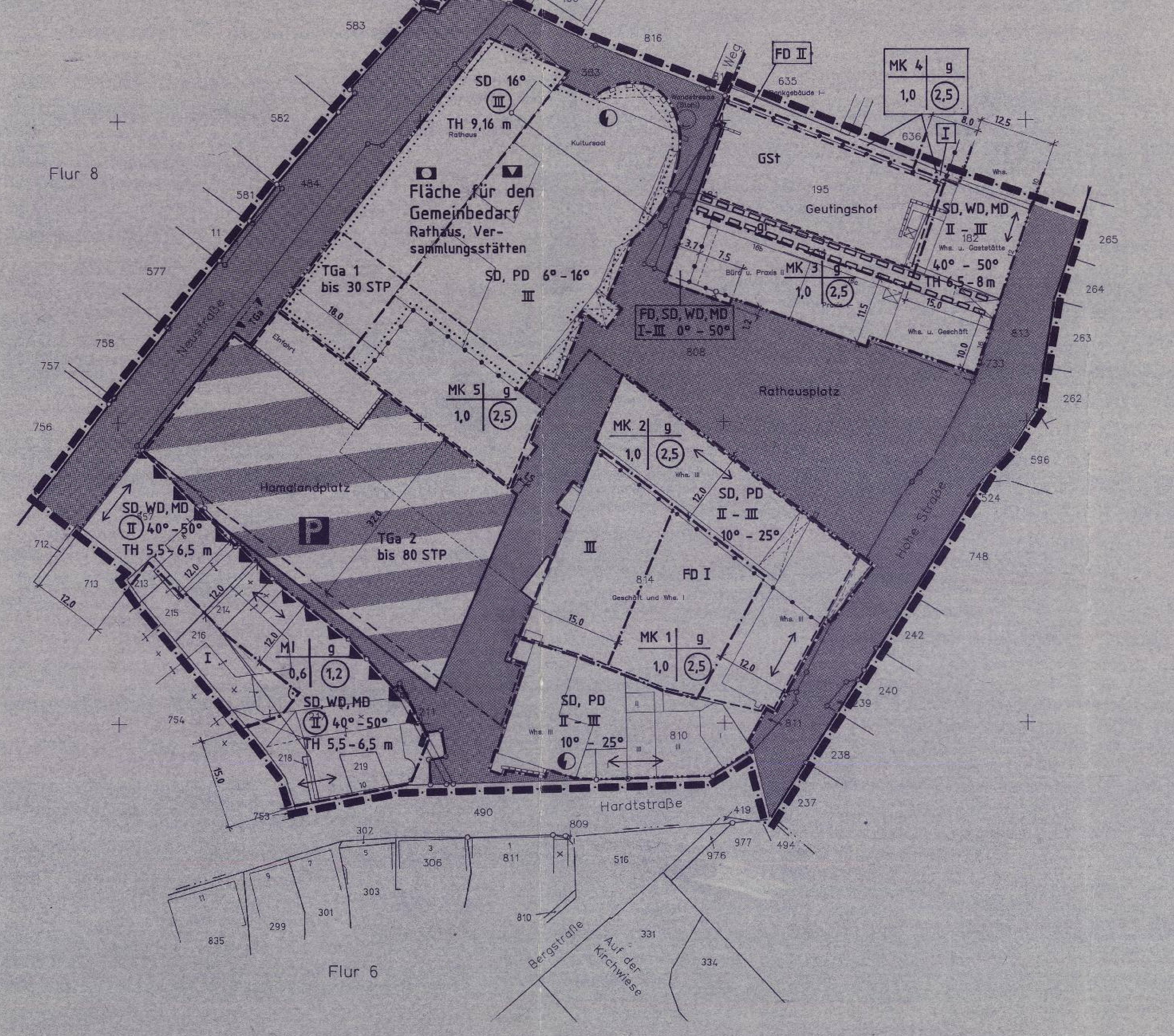
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde 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 üben keine rechtliche Bindung aus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 10.000





Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung gelten unverändert auch für den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung -

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622),
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218),
Gemeindeordnung (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666),
in den jeweils geltenden Fassungen.

II Zeichnerische Festsetzungen

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

MI	Mischgebiete § 6 Bau NVO
MK	Kerngebiete § 7 Bau NVO

Die Ziffern hinter den Gebietsbezeichnungen bezeichnen abgeschlossene Planquartiere.

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

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
1,0	Grundflächenzahl
(2,5)	Geschoßflächenzahl
TH 9,16 m	Traufhöhe als Höchstmaß
TH 5,5-6,5 m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
	Die Traufhöhe wird senkrecht zur Außenwand gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise
—··—··—	Baulinie
—·—·—	Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung durch folgende Zeichen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
TGa	Tiefgarage

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

Gemeinbedarfsflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung durch folgende Zeichen bzw. Beschriftung

Öffentliche Verwaltungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung durch folgende Zeichen bzw. Beschriftung

P	Öffentliche Parkfläche
	Anschluß an die Verkehrsfläche nur im gekennzeichnetem Bereich zulässig

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elekrizität

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

gr	Gehrecht

Das Gehrecht wird zugunsten der Versorgungsträger oder Anlieger festgesetzt.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie Flächen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung der Linie, an der die unter Ziffer II der textlichen Festsetzungen genannten Vorkehrungen zu treffen sind.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und sonstige Grenzen
(§ 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung -

Grenze des Änderungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß)

III Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

—··· —	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
195	vorhandene Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Brüstungswand
- - - - - - - -	Abgrenzung der vorhandenen Tiefgarage

IV Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

40-50°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
16°	Dachneigung, zwingend
⟷	Firstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
MD	Mansarddach
PD	Pultdach
FD	Flachdach
	rechtwinklig

V Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom Oktober 1995 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Rhede, den 31. Januar 1996

Dipl.-Ing. K. Woltering ÖbVI

Dipl.-Ing. Woltering Öff. best. Vermessungsingenieur

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung - wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Haupt- und Finanzausschuß am 07. Juli 1993 und vom Rat der Stadt Rhede am 22. September 1993 beschlossen.

Für den Haupt- und Finanzausschuß		Für den Rat	
Stellv. Ausschußvorsitzender		Bürgermeister	
Ausschußmitglied		Stadtverordneter	
Schriftführer		Schriftführer	

Der Beschluß des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung - wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 30. März 1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Rhede, den 31. Januar 1996

STADT RHEDE

Stadtdirektor

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung - mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 15. Februar 1995 beschlossen.

Stellv. Bürgermeisterin Dorothea Aßmann

Stadtverordneter

Schriftführer

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung - mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18. April 1995 bis zum 18. Mai 1995 öffentlich ausgelegen.
Rhede, den 31. Januar 1996

STADT RHEDE

Stadtdirektor

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung - hat der Rat der Stadt Rhede am 25. Oktober 1995 gem. § 10 des Baugesetzbuches als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Bürgermeister

Schriftführer

~~Diese Änderung des Bebauungsplanes ist mit Verfügung vom genehmigt worden.~~

~~Az.~~

~~Münster, den~~

~~Bezirksregierung Münster~~
~~Im Auftrag~~

Durchführung des Anzeigeverfahrens und die ~~Die Genehmigung und die~~ öffentliche Auslegung dieses Planes nebst Begründung wurde gemäß § 12 des Baugesetzbuches am 31. Aug. 1996 durch den Bürgermeister ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindich geworden.
Rhede, den - 3. Sep. 1996 I.A.

Der Stadtdirektor
Stadtamtsrat
~~Stadtdirektor~~

STADT RHEDE

1. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 - 4. Änderung -

Maßstab 1 : 500

Ausfertigung