

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA 1 - WA 3** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Schule
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Schutz- und Trenngrün
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 7 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
 - Lärmpegelbereiche
 - Vorkerhung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Belastungspegeln von > 45 dB(A), siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Geoportal NRW)
- FESTSETZUNGEN gem. § 89 Bau-ORV i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischrichtung)
 - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfrischrichtungen
 - 25° - 45° Dachneigung
 - FD / SD / ZD Flachdach / Satteldach / Zeltdach

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. II 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemarkung: Vardingholt
Flur: 019
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Borken (August 2023)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässigen First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Abweichen zu Satz 1 kann bei Eckgrundstücken der seitliche Abstand der Garage oder Carports zur Verkehrsfläche unterschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und diese Fläche dauerhaft begrünt ist.
 - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickerungsfähig maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Straßenverkehrslärm
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1: "Mindestanforderungen" Januar 2018, Kapitel 7, Gleichung 6 (DIN 4109-1:2018-1) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 7 DIN 4109-1:2018-1 wie folgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	65
II	60
III	65
IV	70
V	75

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen. In den Bereichen des Plangebietes sind bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 u. 6 BauGB)
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Liste der vorgegebenen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Straucher - IStr Zsv (60/80, 80/100, 100/150):	Hartregel
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus spec.	Europäisches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Faulbaum
Fraxinus alnus	Stechpalme
Ilex aquifolium	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Hundrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Schneeball
Viburnum opulus	

Bäume I Ordnung - HST, STU 14/16 bzw. Hei (150/175):
 Acer campestre, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Populus tremula, Prunus padus, Prunus avium, Salix caprea, Salix aurita, Salix cinerea, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Ulmus laevis, Ulmus minor, Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Hänbuche, Zitterpappel, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Sal-Weide, Ohr-Weide, Grau-Weide, Flatter-Ulme, Feld-Ulme
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.
- Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (< 15° Dachneigung) ab einer zusammenhängenden Fläche von 15 m² mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNG Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVRW

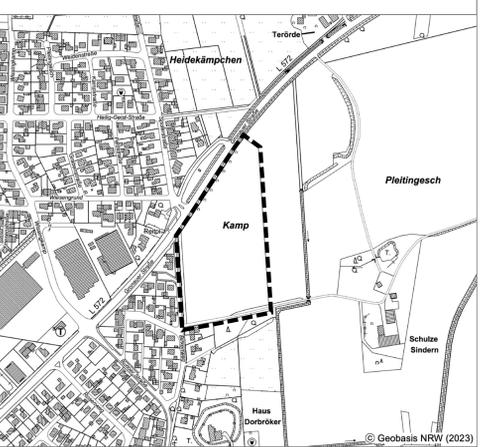
- SOCKEL**
Die Sockelhöhe beträgt maximal 0,5 m. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante der endausgebauten, zugerechneten Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßenendausbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist.
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- AUSSENWÄNDFÄCHEN**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
Im Plangebiet ist die zulässige Dachform (Satteldach bzw. Zeltdach und Flachdach) mit der jeweils zugerechneten Dachneigung in den verschiedenen Teilen des Plangebietes festgesetzt. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHAUSBILDUNG**
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- EINFRIEDUNG**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Blickdicke Einfriedungen (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 außen zur Verkehrsfläche (hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichen 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Reiferat Palloontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untereinheit Bodendenkmalier (kulturschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kamfmitteleinsatz zu unterbrechen. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch der landwirtschaftlichen Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfallungen dürfen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen.
- NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Gemäß § 9 BauO NRW 2018 sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der baulichen Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar.
- SOLARANLAGEN**
Gemäß § 42a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Dies gilt auch bei Verfahren für Gebäude nach § 63 entsprechend, wenn deren Baubeginn nach in Satz 1 genannten Zeitpunkten erfolgt.
- BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE**
Es wird empfohlen bei der Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen im Bezug auf Gehölze vorzugsweise auf die in der Planrisie (textliche Festsetzung 7.1) genannten Arten zurückzugreifen. Diese eignen sich generell für das Stadtgebiet Rhede und entsprechen der gebietspezifischen Vegetation.
- EINSCHEINNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Stadt Rhede Bebauungsplan "Rhede BN 11"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	07.06.2024
Bearb.	CL/KW
Plangröße	106 x 75
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Plangrundlage</p> <p>Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein. Stand: 21.08.2023</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.</p> <p>Borken, den</p>	<p>2. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rhede hat am gem. § 2 und § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rhede, den</p>	<p>3. Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.</p> <p>Rhede, den</p>	<p>4. Beschluss zur Offenlage</p> <p>Der Rat der Stadt Rhede hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.</p> <p>Rhede, den</p>	<p>5. Offenlage</p> <p>Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgelegt.</p> <p>Rhede, den</p>	<p>6. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rhede hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgelegt.</p> <p>Rhede, den</p>	<p>7. Bekanntmachung</p> <p>Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rhede, den</p>
(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)
(Schriftführer/in)	(Schriftführer/in)	(Schriftführer/in)	(Schriftführer/in)	(Schriftführer/in)	(Schriftführer/in)	(Schriftführer/in)

