

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.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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.
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: Rhede
 Flur: 006
 Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Borken (März 2021)
 Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA 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

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

Na Nebenanlagen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 17 Flurnummer

Flurstücksgrenze Gebäude mit Hausnummer

123 Flurstücksnummer D 32,30 vorh. Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Gebäude)

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

40 - 50 ° Dachneigung

SD / WD Satteldach / Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sonst nur ausnahmsweise zulässigen „Tankstellen“ nicht zulässig.
- 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 maximal zulässige Gebäudehöhe ist in dem entsprechenden Bereich der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den mit „St.“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN-EINHEITEN IN WOHN-GEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Im Plangebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärmwirkungen sind in der im Plan gekennzeichneten Fläche, in denen die maßgebenden, schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von mehr als 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht überschritten werden, keine Öffnungen mit dahinter liegender schutzbedürftiger Nutzung (Immissionsort im Sinne der TA Lärm, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) zulässig. Nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 sind schutzbedürftige Räume Wohnräume einschließlich Wohnzimmern, Schlafzimmern, Büroräumen, Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnliche Arbeitsräume.
 - Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Nr. 5.1 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachgewiesen wird.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 - Die mit einem Erhaltungsgebot zeichnerisch festgesetzte Fläche entlang der westlichen Plan-gebietsgrenze kann an einer Stelle ausnahmsweise und in einer Breite von max. 1,50 m für die Anlage eines Fußweges mit einem wasserundurchlässigen Belag unterbrochen werden. Im Übrigen sind die auf der Fläche befindlichen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
 - In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 30 %) sind Flachdächer zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche 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.
- ARTENSCHUTZ**
Um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht vom 01.03.-30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- VERWENDUNG VON MUTTERBODEN**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNG**
R. & H. Richters & Hüls (Juni 2022): Schalltechnisches Gutachten, Immissionsprognose. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede B2 - 4. Änderung“ im Bereich Bertha-Landau-Straße in 46414 Rhede, Bericht Nr. L-5638-01/1. Ahaus
- EINSICHTNAHME VON 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 11.03.2021
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Borken, den 11.04.2023



Mrs. Hall
KVR

Der Rat der Stadt hat am 31.08.2022 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) diese 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 02.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rhede, den 20.04.2023

B. B. B.
Bürgermeister

J. P. P.
Schriftführer/in

Der Rat der Stadt hat am 31.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese 4. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rhede, den 20.04.2023

B. B. B.
Bürgermeister

J. P. P.
Schriftführer/in

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2022 bis 12.10.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.09.2022
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rhede, den 20.04.2023

P. A. P.
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2022 gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, diese 4. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.

Dieser Beschluss ist am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rhede, den 24.04.23

B. B. B.
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 15.01.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Rhede, den 20.04.2023

P. A. P.
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 19.04.2023 gem. § 10 BauGB diese 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzungsbeschluss. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rhede, den 20.04.2023

B. B. B.
Bürgermeister

A. P.
Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes am 24.04.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 24.04.23

B. B. B.
Bürgermeister



Planübersicht 1 : 5.000

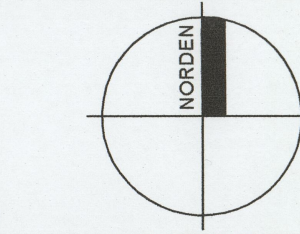
Stand 30.01.2023

Bearb. TG/KW

Plangröße 79 x 60

Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung:



WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
 Danaper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408 100
 stadplaner@wolterspartner.de