

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom Juli 2007 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Rhede, den 27.07.08

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 27.04.2008 beschlossen.

Rhede, den 26.06.2008

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 04.03.2008 stattgefunden.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 20.02.2008 bis zum 20.03.2008 stattgefunden.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 27.04.2008 beschlossen.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.04.2008 bis 04.06.2008 aufgrund der Bekanntmachung vom 22.04.2008 öffentlich ausliegen.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 30.04.2008 bis zum 04.06.2008 stattgefunden.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 18.06.2008 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 25.06.2008 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 26.06.2008

Der Bürgermeister i.A. ...

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 bis 11 BauNVO)
- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 bis 11 BauNVO)
- (0,8) Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max Traufhöhe als Höchstmaß
- FH max Firsthöhe als Höchstmaß
- H max Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Satteldach 42-48° Dachform und Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- (Symbol) Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen** (§ Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)
- (Symbol) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- (Symbol) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (Symbol) Anzupflanzender Einzelbaum
- (Symbol) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (Symbol) Zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- (Symbol) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- (Symbol) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (Symbol) Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- (Symbol) vorhandene Flurstücksgrenze
- 120 vorhandene Flurstücksnummer
- (Symbol) Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- (Symbol) Gasföhrleitung
- Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- (Symbol) Stellung der Hauptgebäude (Hauptföhrstrichtung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich als Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Alle weiteren in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind ohne Einschränkung zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,00 m bzw. 8,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
- 2.2 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
- 3.1 Für einzelne Gebäudeeile (z.B. Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 50% der Baukörperlänge beziehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nur zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Baugrenze darf grundsätzlich nur um maximal 1,00 m überschritten werden.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Die befestigten Grundstücke - z.B. Steilplätze, Garagenzufahrten, Zuwege und Terrassen - sind wasserdurchlässig z.B. durch Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird. Versickerungsanlagen für eine Schachtversickerung sind jedoch ausgeschlossen.
- 5.2 Für die als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzte Grünfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf der Fläche ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen mit heimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von ca. 4.730 m² sowie eine Anpflanzung von 25 hochstämmigen Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 1.250 m² anzulegen.
 - Im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten Gasföhrleitung (Gesamtbreite des Schutzstreifens 8,0 m, beidseitig der Leitung 4,0 m) sowie im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und ökologischer Ausgleichsfläche entlang der Krehföhrer Straße ist ein linienhaft von den angrenzenden Flächen abgegrenzter Grünstreifen aus teilweise hochwüchsigen Wildstauden und Gräsern anzulegen.
 - Im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten Gasföhrleitung (Gesamtbreite des Schutzstreifens 8,0 m, beidseitig der Leitung 4,0 m) ist die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasföhrleitung, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze für Campingwagen, Verkaufswagen usw. sowie das Lagern von schwertransportablem Material nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind innerhalb des Schutzstreifens sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
 - Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems GmbH, Dortmund, vorgenommen werden.
 - Strauchwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m darf innerhalb des Schutzstreifens in solchen Abschnitten gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbefragungen der Leitungsbetreiber ohne Beeinträchtigung möglich sind.
 - Baumplanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.
- 5.3 Im Bereich des zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Grünstreifens an der Weberstraße (Öffentliche Grünfläche) sind Grundstückszufahrten nur in einer Breite von max. 3,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Bäumen (gemessen zwischen Außenkante Zufahrt und Außenrand des Stammes) von 3,0 m zulässig. Dieser Mindestabstand darf nur ausnahmsweise und nur mit Zustimmung der Stadt Rhede unterschritten werden, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Vitalität der Bäume getroffen werden (Anfahrtschutz). In diesem Fall sind die Kosten für die Schutzmaßnahmen von den Eigentümern der durch die Zufahrt(en) erschlossenen Grundstücke zu tragen.
6. **Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.
- 6.2 Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuföhrenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 6.3 Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
7. **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (gem. § 9 (1a) BauGB)
- 7.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (ökologische Ausgleichsflächen) mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Eingriffsvorsacher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsfläche zugeordnet.
8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 67 und auf der Krehföhrer Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 - Schalldämm im Hochbau - der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Außenbalkonen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochküchen, Balkonen und Hausarbeitsräumen) bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel* in dB(A)	erforderliches R' wres* des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume	Büroräume
II	56 bis 60	30	30	30
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	30	35

* R' wres: Residualschalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus der Schalldämmung der einzelnen Bauteile bzw. Teilflächen (Wandflächen, Fensterflächen etc.) errechnet.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8.2 Die Fassaden in Ausrichtung zur B 67 sowie zur Krehföhrer Straße, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiches III liegen, sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III (R' wres = 35 dB) auszuführen.

Fenster zu Schlafräumen der ersten Baureihe nördlich der B 67 sowie der Grundstücke westlich der Krehföhrer Straße innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind durch grundrissegestaltende Maßnahmen in den jeweils lärmabgewandten Fassaden (Nord- bzw. Ostfassade) zu realisieren.

Hervon können Ausnahmen zugelassen werden: Die Fenster von Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenklappen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R' wres zu berücksichtigen.

B) Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **Sockel**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
2. **Traufe**
Die zulässige Traufhöhe beträgt gemäß Planzeichnung maximal 4,50 m bzw. 6,00 bis 6,50 m (im Bereich der Grundstücke für Pultdachhäuser als Mindest- und Höchstmaß), gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
3. **Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
4. **Dachform**
Im Plangebiet sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42°-48° bzw. 30°-45° und als Pultdach mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
5. **Dacheindeckung**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
6. **Dachausbildung**
Dachschneitübe und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
7. **Stellung baulicher Anlagen**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptföhrstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Hauptföhrstrichtungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
8. **Einfriedigungen**
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedigungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedigungen (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 von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 258), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung

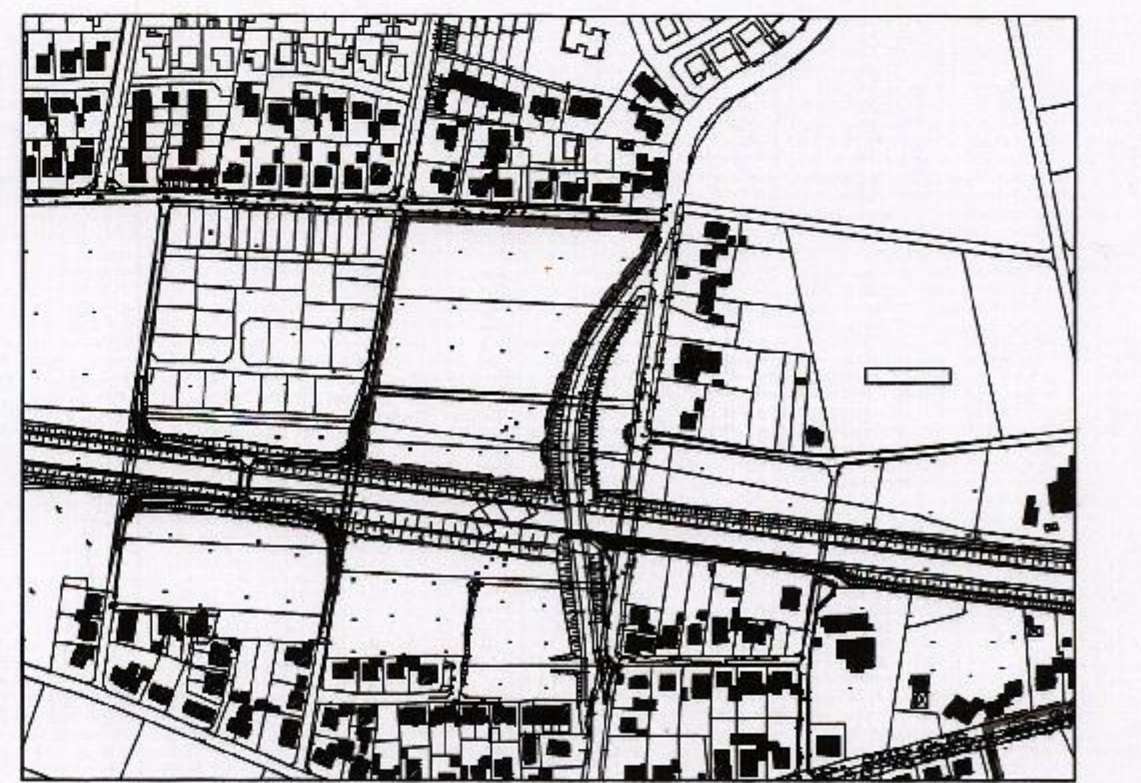
HINWEISE

1. **Denkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Bewegungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.
2. **Militärische Tieffluggebiete**
Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tagfliegergebietes, in dem Tiefflug bis über 75 m über Grund durchgeführt wird. In ca. 385 m Höhe über NN verläuft über das Plangebiet ein Abschnitt des militärischen Nachtfliegergebietes. Hierdurch mögliche Lärm- und Abgasemissionen sind zu dulden. Mögliche Behagen auf Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden aufgrund dieses frühzeitigen Hinweises der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, zurückgewiesen.
3. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind im 20-Meter-Bereich der Bundesstraße B 67 unzulässig. Im 20-40-Meter-Bereich der B 67 bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaubestellorgans (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Coesfeld)

STADT RHEDE

Bebauungsplan "Rhede BS 21"

Stand: Juni 2008



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

Maßstab 1 : 1.000

