

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) – s. TF Nr. 1

z. B. 2 Wo E maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO**

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- max. GH Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nrn. 2 und 3

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – s. TF Nrn. 6 und 7

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Uferstreifen) – s. TF Nr. 6

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Parallele z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
- 3,0 Bemaßung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
- ↗ rechter Winkel

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

- Richtfunktrasse mit +/- 7 m Abstandszone
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze geplant
- Gebäude vorhanden
- Gemarkungsname
- Flurbezeichnung
- 423 Flurstücksnummer

Rhede  
Flur 1

Kanaldeckel- (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN), entnommen dem Kanalplan der Stadt Rhede

**FESTSETZUNGEN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 (4) BauO NRW**

- max. TH Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 2 und 3
- max. SH maximale Sockelhöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt (s. TF Nr. 3) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in Metern (m)
- 45° Dachneigung +/- 3° Abweichung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)**

(§ 9 und 9a BauGB)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)**  
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1 Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 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 Gebäudewand und oberster Dachhaut.

3 Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (GH, TH, SH) ist die Höhenlage 34,0 m bezogen auf das Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

4 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

**Garagen und Carports (§ 12 und 14 (1) BauNVO)**

5 Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

**Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

6 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, bodenständigen Gehölzen nach Pflanzliste der Stadt Rhede zu pflanzen. Die Grünsubstanzen sind vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind hinsichtlich möglicher Pflegemaßnahmen vorrangig zu behandeln.

7 Die Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind sukzessiv umzusetzen. Sie müssen spätestens 1 Jahr nach Überbauung der Grundstücksfläche angefangen werden und nach 3 Jahren vollständig umgesetzt sein.

**Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

8 Die Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollumfänglich im Geltungsbereich des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Das ökologische Defizit in Höhe von -1,912 Punkten wird den Maßnahmen des städtischen Ökokontos Fläche 19 in der Gemarkungen Krommert, Flur 108, Flurstücke 46,50,51 zugeordnet.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)**

**Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

10 Dacheinschnitte und Dachausbauten sind nur in der Breite von 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortsgang entfernt sein.

**Einfriedigungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

11 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Dies gilt für Einfriedigungen als bauliche Anlage, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedigungen (z.B. aus Mauern oder Holz) über 1,0 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 Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten oder Maschendrahtzaune) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind durchgrünen.

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)**

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden oder weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampf-mittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Rhede oder die Po-lice ist zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde Stadt Rhede nachgefragt werden.
- 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 aufzu-nehmen. 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 Arbeits-blatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.
- Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzei-gen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Für das Baugebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 800l Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brand-schutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschild-er für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vor-dringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist ge-sondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Für Bodenarbeiten südlich der Höhe des Pater-Barkholt-Weges wird empfohlen den Bodenabtrag und die Lagerung dieses schützenswerten humosen Bodengutes gemäß DIN 18915 mit einer bodenkundlichen Baubegleitung zu begleiten.
- Es wird auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zuläs-sig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.
- Grundlage für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist der § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) und der zugehörige Runderlass („51 a-Erlass“)
- Wenn im Plan **Normen, Regelwerke, Pflanzlisten, Verordnungen und/oder Gesetze** genannt werden, sind diese während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Rhede einsehbar.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2015 (GV. NRW. 2015 S. 838)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt 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 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. 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), zuletzt geändert durch 6. AndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493)

Hauptsatzung der Stadt Rhede

in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

**BEGLAUBIGUNG**

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

Rhede, den.....

Der Bürgermeister

Im Auftrag

**VERFAHRENSÜBERSICHT**

Der Rat der Stadt Rhede hat am 01.03.2017 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede BN 9“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2017 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Rhede hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 11.05.2016 unterrichtet und ihnen im Rahmen eines Bürgerinformationsabends am 07.07.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 01.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes „Rhede BN 9“ mit dem Begründungsentwurf, dem Umweltbericht, der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Schall-schutzprüfung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rhede BN 9“ hat mit dem Begründungsentwurf, dem Umweltber-icht, der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Schallschutzprüfung und gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener In-formationen verfügbar sind, sind am 30.03.2017 gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntge-macht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorge-bracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schrei-ben vom 04.04.2017 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 12.07.2017 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplan „Rhede BN 9“ in Kenntnis der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Rhede, den 03.10.2018

(J. Bernsmann)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Rhede BN 9“ ist am 01.10.2018 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Rhede, den 02.10.2018

(J. Bernsmann)  
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: März 2016

Borken, den 12.07.2017

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



**STADT RHEDE**

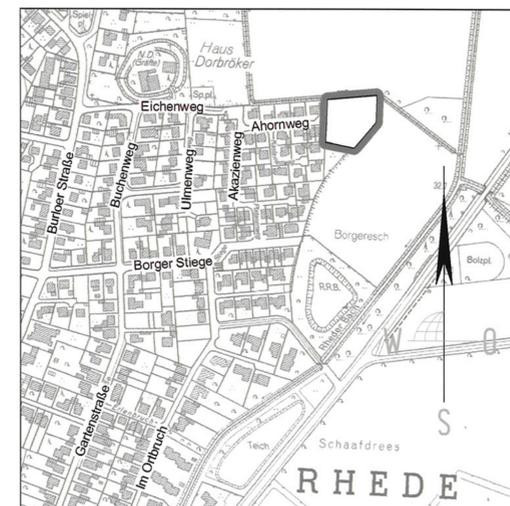


**Bebauungsplan „Rhede BN 9“**

Maßstab 1:500

.. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereichs (M 1:5000)



Kartenhintergrund: Geobasisdaten NRW © Juli 2010

Planung:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer  
Dipl.-Ing. Martin Wülfing  
Dipl.-Ing. Patrick Otte



Alter Kasernenring 12  
46325 Borken

Telefon: (02861) 9201-0  
Telefax: (02861) 9201-33

info@swo-vermessung.de  
www.swo-vermessung.de

Projekt-Nr. 26188

Stand: 11.01.2017