

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes von 03.07.2013 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschneigt.

Borken, den **1. Aug. 2014**

[Signature]
Hansens

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 26.02.2014 beschlossen.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 28.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
Der Bürgermeister i.A.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 09.04.2013 stattgefunden.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
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 04.11.2013 bis zum 04.12.2013 stattgefunden.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
Der Bürgermeister i.A.

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 26.02.2014 beschlossen.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.03.2014 bis 11.04.2014 aufgrund der Bekanntmachung vom 28.02.2014 öffentlich ausgelegt.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
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 11.03.2014 bis zum 11.04.2014 stattgefunden.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
Der Bürgermeister i.A.

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 21.05.2014 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den **05. AUG. 2014**

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am **10.09.2014**, durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,4 0,8 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH / TH max. Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß / Traufhöhe als Höchstmaß

FH max. Firsthöhe als Höchstmaß

Sattel-, Pult-, Zelt Dach 42-48°, 0,35°, 15-25°, 15-35° 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)

— Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltefläche

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Trafostation), Gas (Gasreglerstation)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen: Wall / Wand Gesamthöhe 4,0 m

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Feuchtwiese, s. textliche Festsetzung Nr. 5.1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Nr. 6.1

Anpflanzung Bäume / Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung Bäume / Sträucher

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz); s. textliche Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen – Abgrenzung unterschiedlicher Flurstückungen / unterschiedlicher Bauformen

Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

----- Grundstücksgrenze (Vorschlag)

----- vorhandene Flurgrenze

----- vorhandene Flurstücksgrenze

120 vorhandene Flurstücknummer

□ vorhandenes Gebäude

----- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

← Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

← Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

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, Gartenbaubetriebe, 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 8,00 m bzw. 10,00 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.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)

3.1 Für einzelne Gebäudeteile (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 Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Feuchtwiese werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Anlegung eines wechselfeuchten Gewässers (Blänke), Anpflanzung einzelner heimischer Gehölze in den Randbereichen.

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 flächendeckend mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.

6.2 Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden 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 Anpflanzungsflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden dem Eingriffsverursacher „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 der Barloer Straße werden für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w,tra} des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau - der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochküchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches R _{w,tra} * des Außenbauteils in Aufenthaltsräume	Büroräume
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	31 (30)	-
II	56 bis 60 dB(A)	53-57 dB(A)	31 (30)	31 (30)

* R_{w,tra} = Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämmmaßen der einzelnen Bauteile bzw. Teillflächen (Wandflächen, Fensterflächen etc.) errechnet.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) in Ausrichtung zur Straße sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Lärmschutz – Bereich 1) sind zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Kreisstraße K 4 (Barloer Straße) die Fenster von nachts genutzten Räumen zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,tra} zu berücksichtigen.

8.2 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Lärmschutz – Bereich 2) sind zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb in den jeweiligen Obergeschossen keine Wohnnutzungen, d.h. keine Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 668/SGV NW 2023), in der zuletzt geänderten Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung

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

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

1. Sockel Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebaute, zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

2. Traufe Die zulässige Traufhöhe beträgt je nach Festsetzung in der Planzeichnung 4,50 m als Höchstmaß, bzw. 6,00 bis 6,50 m als Mindest- und Höchstmaß, gemessen von der Oberkante der endausgebaute, 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 je nach Festsetzung in der Planzeichnung geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42-48° als Pultdach mit einer r Dachneigung von 15-25°, als Zelt Dach mit einer Dachneigung von 15-35° bzw. Dächer in beliebiger Form mit einer Dachneigung von 0-35° zulässig. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

5. Dachneigung Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

6. Dachausbildung Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Glauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzhöhe) unzulässig.

7. Stellung baulicher Anlagen Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke.

8. Einfriedungen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdichte 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 von 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

1. Abgrenzung zum Plangebiet „Vardingholt BN 3“

Dieser Plan der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 3“ enthält alle für diesen Bereich geltenden Festsetzungen. Andere Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Vardingholt BN 3“ sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht mehr gültig.

2. Denkmäler

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 (Stadt Rhede) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStDG). Erste Erdbeobachtungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.

3. Grundwasserentnahmen

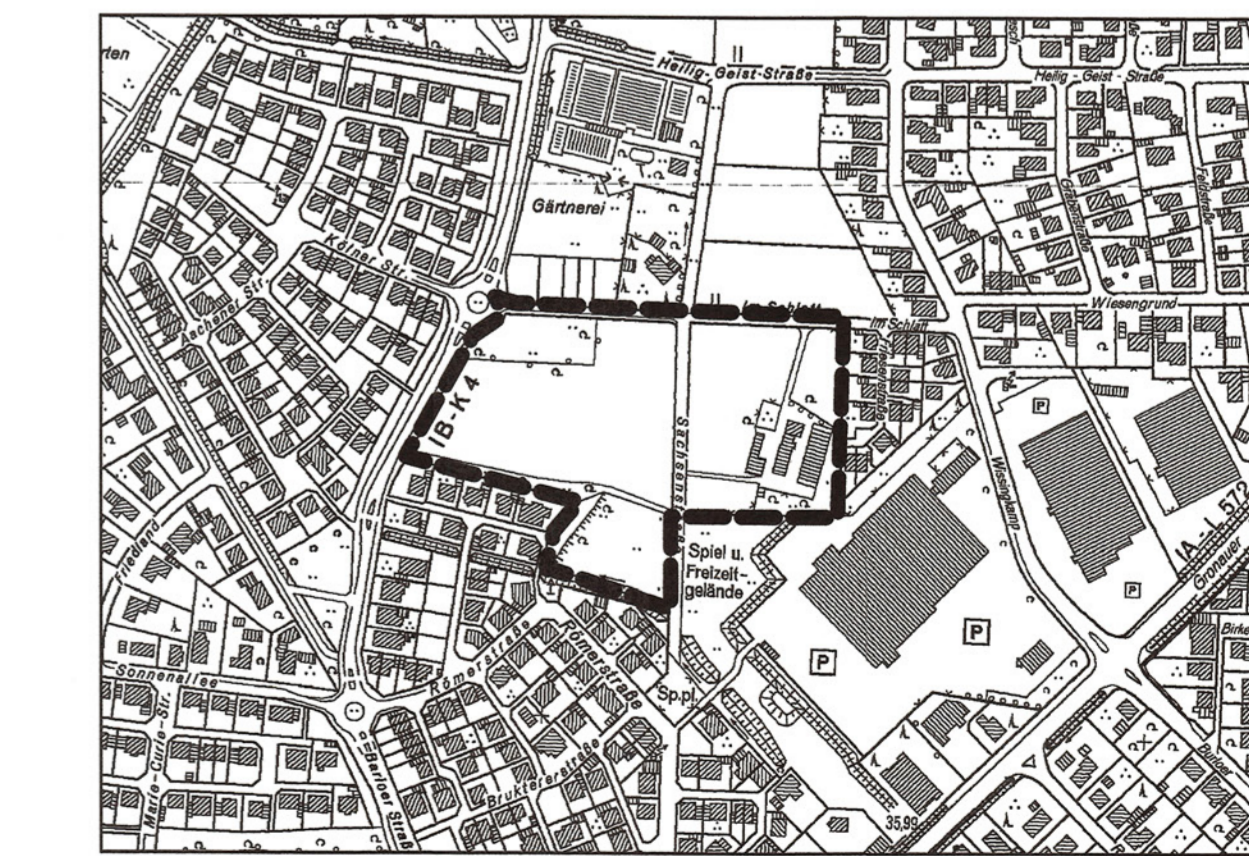
Die Entnahme von Grundwasser zur Errichtung einer Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung für den menschlichen Gebrauch ist dem Kreis Borken, Fachbereich Gesundheit spätestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Absatz 1 Satz 1 Trinkwasserverordnung).

4. Gründung

Im Plangebiet ist mit Wassereinfluss im Gründungsbereich der Fundamente zu rechnen.

Die genannten Normen und Regelwerke können bei der Stadt Rhede während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

**STADT RHEDE
Bebauungsplan "Vardingholt BN 3, 1. Änderung"
Stand: April 2014**



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

Maßstab 1 : 1.000



Das Lächeln im Münsterland.