

Stadt Rhede
Gemarkung Rhede

FÜR DIE 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung - **Feuerwehr**: DRK Rettungswache, Katastrophenschutz
- F** Zweckbestimmung **Feuerwehr**
- FLD Flachdach
- zu erhaltende Linden

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 10.02.2010 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rhede, den 22. MRZ. 2011

Der Rat der Stadt hat am 22.02.2011 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rhede, den 22. MRZ. 2011

Diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.02.2011 bis 04.03.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgedeutet. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rhede, den 22. MRZ. 2011

Der Rat der Stadt hat am 03.03.2011 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen.
Rhede, den 22. MRZ. 2011

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Rhede, den 23. MRZ. 2011

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 (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 256) (1), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.
- Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitions- und Wohnlandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1994 (GV. NRW. S. 419) ber. S. 532).
Gemeindeordnung (GO NW) vom 13.08.1984 (GV. NRW. S. 124), in den jeweils geltenden Fassungen.

II. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- | | |
|----|------------------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO |
| MI | Mischgebiete § 6 Bau NVO |
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
- | | |
|----------|---|
| II - III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| I | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| 0,8 | Grundflächenzahl |
| 0,4 | Geschossflächenzahl |
- TH = Traufhöhe Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerkes
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
- | | |
|-----|-----------------------|
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
| ho | halboffene Bauweise |
| --- | Baulinie |
| --- | Baugrenze |

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGA Gemeinschaftsgaragen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Sichtdreiecke Sichtdreiecke sind von realer Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung der Verkehrsflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung durch folgende Zeichen bzw. Beschriftung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Radweg
- Anschlussbeschränkung Ein- und Ausfahrverbot

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- Parkanlage
- Private Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- Parkanlage
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und/oder Sträuchern
- Bäume
- Sträucher

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Gehrecht
 - Fahrrecht
 - Leitungsrecht
- Die jeweils Begünstigten sind den textlichen Festsetzungen Nr. III, 1 und 2, zu entnehmen.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und sonstige Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, in den Überprüfungen entsprechend Ziffer VI der textlichen Festsetzungen erforderlich sind

III Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- D Einzelanlagen, die in der Denkmalliste eingetragen sind
- E Erhaltenswerte Bausubstanz
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 1067 vorhandene Flurstücksnnummer
- vorhandener Einzelbaum

IV Örtliche Bauvorschriften

- 40-50° Dachneigung
- Dachformen
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO:
In den Allgemeinen Wohngebieten sind:
1.1 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "der Versorgung des Gebietes dienenden Läden" nur ausnahmsweise zulässig;
1.2 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Tankstellen" nicht zulässig.

2. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO:

- In den Mischgebieten sind:
2.1 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig;
2.2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als "Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO" in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässigen Spielhallen sowie Sex-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen nicht zulässig;
2.3 die nach § 6 Abs. 3 BauNVO als "Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO" außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes" ausnahmsweise zulässigen Spielhallen sowie Sex-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind

- 2.4 im Mischgebiet 1 (MI 1) die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlagen der vorstehenden abweichenden Festsetzungen sind:

- zu Ziffer 1.1, 2.1, 2.4: § 1 Abs. 5 BauNVO
- zu Ziffer 2.2: § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- zu Ziffer 1.2: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- zu Ziffer 2.3: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

II Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Stellplatzzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in Pflasterpflaster, Rasenfestein, Pflasterstein, Schotterstein oder Kies anzulegen. Andere Befestigungsarten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert wird. Darüberhinaus wird empfohlen, in den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3, 4 (WA 2 - 4), insofern dies technisch möglich ist, das Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen über Versickerungsmulden oder Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwasserentwässerung bleibt von dieser Regelung unberührt.

IV Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze für die Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) sind vorrangig in Form von Teilgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen, deren Zufahrt von der Bergstraße aus erfolgt, unterzubringen.

V Pflanzgebote bzw. -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Örtliche und private Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und Gemeinschaftsstellplätze sind standortgerecht, heimischer Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 20 cm haben. Die Bepflanzung kann in Form von Baumbeeten zwischen den Parkständen erfolgen oder als dichte Randbepflanzung (Abstand zwischen den Bäumen 6 - 8 m, die jeweils eine Erschließungsfahrspur mit den angrenzenden Stellplätzen umgibt).
- Flächdecker (alle Dächer mit einer Neigung von 0 bis 5 °) mit mehr als 50 m² Grundfläche, die von oben beschossen einsehbar sind, sind standortgerecht mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat (Blähton, Bims, Basaltlava etc.) aufzufüllen, mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Diese Festsetzungen gelten nicht für als Terrassen genutzte Flachdächer.
- Fassaden mit geschlossenen Wänden im Erdgeschoß von mehr als 5 m Länge sind mit standortgerechten, heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzungen in Köben sind nur dann zulässig, wenn ein Aufrechten der Gehwegbefestigung nicht möglich ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen in Baugebieten mit einer GRZ ≤ 0,6 (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete) sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen gärtnerisch zu gestalten und unterhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 250 m² ist ein standortgerechter, heimischer Baum (Leder- oder Obstbaum) zu pflanzen; ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ein standortgerechter, heimischer Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung. Bei Grundstücksgrößen über 750 m² nimmt die Anzahl der zu pflanzenden Bäume proportional entsprechend vorstehender Regelung zu. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Alle im Bebauungsplan durch eine Flächenausweisung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Ausnahmen kann nur stattdessen werden, wenn Baumaßnahmen hierdurch unumkehrbar erschwert werden. Bei Beschädigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Durchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzenstämmen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

VI Sonstige Festsetzungen

In den so gekennzeichneten Bereichen ist aus Vorsorgegesichtspunkten bei einer Um- und/oder Abbrucharbeiten die bauliche Anlage auf Auffälligkeiten hinsichtlich der Belastung des Untergrundes mit boden- und/oder grundwassergefährdenden Substanzen zu überprüfen.

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmäler, Münster (Tel. 02512105-352) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Pflanzenlisten als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Liste Nr. 1: Pflanzen für extensive Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Cerastium purpuraceum, Moose
Bryum spec., Moose
Sedum album, Weibler Mauerpfeffer
Poa compressa, Flaches Rispengras
Sedum saxatile, Milder Mauerpfeffer
Sedum acre, Scharfer Mauerpfeffer
Foa bulbosa, Knolliges Rispengras
Bromus tectorum, Dachschwamm
Bromus erectus, Aufrechte Trespe
Festuca ovina speciosa, Schafschwingel
Poa pratensis angustifolia, Wiesenschwingel
Chrysanthemum leucanthemum, Gewöhnliche Margerite
Asteris triocarpa, Färbekamille

Liste Nr. 2: Kletterpflanzen für Wandbegrünungen

- Clematis montana, Berg-Waldrebe
- Clematis x Jackmannii, Waldrebe (Hybride)
- Clematis vitalba, Waldrebe
- Euonymus fortunei "Vegetus", Kletter-Spindel
- Hedera helix, Efeu
- Hydrangea hortensis, Kletterhortensie
- Lonicera perichlymenum, Wald-Gelbstäut
- Lonicera henryi, Henry's-Gelbstäut
- Lonicera caprifolium, Durchwachsendes Gelbstäut
- Parthenocissus inserta, Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
- Polygonum aerobifidum, Schlingkletterich
- Wisteria sinensis, Blaugreen

Liste Nr. 3: Straucharten für freiwachsende oder geschnittene (x) Hecken

- Amygdalus laevis, Kahle Felsenrose
- Carygata arborescens, Erlenerstrauch
- Cornus alba, Weißdorn (x)
- Cornus mas, Kornelrösche
- Cornus sanguinea, Roter Haintriegel
- Corylus avellana, Hasel
- Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn (x)
- Euonymus europaeus, Pfaffenblüthen
- Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster (x)
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
- Ribes fruticosum, Fauldorn
- Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
- Ribes uva-crispa, Stachelbeere
- Rosa canina, Hundsröse
- Rosa centifolia, Moos-Röse
- Rosa rubiginosa, Apfel-Röse
- Rubus fruticosus ssp., Echte Brombeere
- Rubus idaeus, Himbeere
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
- Salix repens "argentea", Kriech-Welke
- Sorothamnus scoparius, Besenginster
- Syringa vulgaris, Gärtnereibenzian
- Viburnum opulus, Wesperr-Schneeball

Liste Nr. 4: Arten der Gartengesellschaft Heide und Immergrün

- Buxus sempervirens, Buchsbaum
- Calluna vulgaris, Sand-Heide
- Erika tetralix, Glockenheide
- lex aquilinum, Stechpalme
- Juniperus communis, Wacholder
- Taxus baccata, Tanne

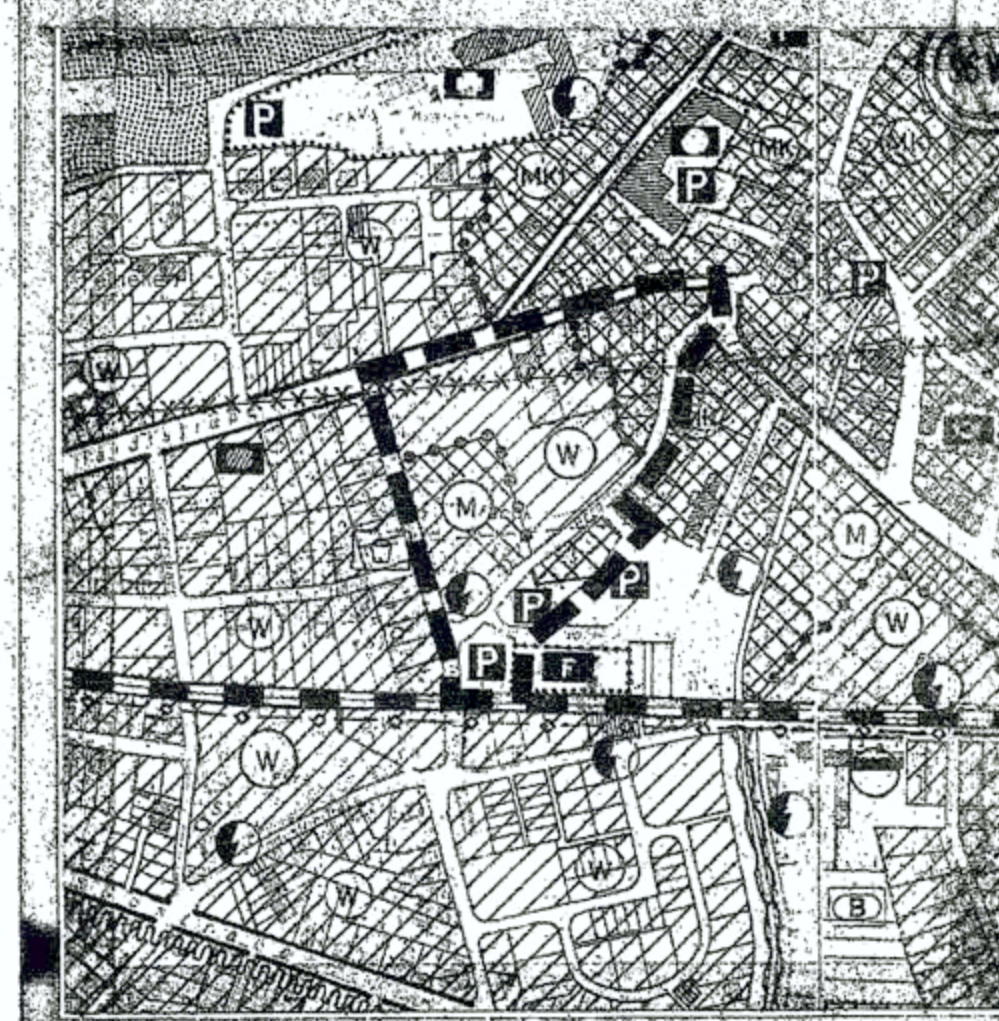
Liste Nr. 5: Bäume I. Ordnung

- Acer platanoides, Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
- Castanea sativa, EBstanie
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
- Prunus avium, Vogel-Kirsche
- Quercus petraea, Trauben-Eiche
- Quercus robur, Stieleiche
- in den feuchteren Bereichen am Rieder Bach (Ainus glutinosa, Schwarz-Erie)

Liste Nr. 6: Bäume II. Ordnung

- Acer campestre, Feld-Ahorn
- Betula pendula, Sand-Birke
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus padus, Gewöhnliche Traubeneiche
- Salix caprea, Sal-Weide
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
- Sorbus torminalis, Eibere
- Obstgehölze: Apfel, Birne, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuss u. a.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rhede



V. Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes der Begründung wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 05. Juni 1991 beschlossen.

Rhede, den 14. März 1995
Bürgermeister
Ratmitglied
Schriftführer

"Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 12. Oktober 1994 beschlossen."

Rhede, den 14. März 1995
Bürgermeister
Ratmitglied
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12. Dezember 1994 bis zum 13. Januar 1995 öffentlich ausgelegt.

Rhede, den 14. März 1995
Bürgermeister
Ratmitglied
Schriftführer

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 07. Mai 1997 beschlossen, den Bebauungsplan "Rhede B 2, Änderung" entgegen dem Stand der Begründung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 12.1988 der Öffentlichkeit bekannt zu machen.

Rhede, den 14.03.1997
Bürgermeister
Schriftführer

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN UND STADTPLANER
Danziger Straße 15 - D-48653 Coesfeld
Telefon: +49-2541-9408-0 • Telefax: 6088
info@wolterspartner.de

Bebauungsplan Rhede B 2

2. Änderung und Erweiterung - Februar 2011
Maßstab 1: 500

Einschließlich der 1. Änderung von März 1995
Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung von Mai 1997