



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; §§ 1bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - 2 Wo / 8 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
 - TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - FH max. Firsthöhe als Höchstmaß
 - H max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- O offene Bauweise
 - △ / △ nur Einzelhäuser zulässig / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - < F + R > Fußweg + Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
 - Elektrizität (Trafostation) / Abwasser (Pumpstation)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- 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
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Anpflanzung Bäume / Sträucher
 - Zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen – Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen / unterschiedlicher Bauformen
- Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - vorhandene Flurgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Flurstücksnummer
 - vorhandenes Gebäude
- Festsetzungen gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Satteldach 42-48° / Zelt- oder als Satteldach mit 42-48° oder als Zelt- / Flachdach mit 0-30° / 30-48° Dachform und Dachneigung
 - Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
 - 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. 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.
 - 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.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die obere Dachkante. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Firsthöhe ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßenendausbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
 - Für einzelne Gebäudeteile (z.B. Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 50% der Baukörperfläche 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.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung maximal 2 bzw. 8 Wohneinheiten zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Bereich für die Sicherung der Belange des Artenschutzes – Sicherung einer Fledermausflugstraße – als waldrandbegleitender, 10 m breiter Ruderalraum mit insektenreicher Hochstaudenflur sowie südlich daran anschließender 10 breiter, dichter Gehölzpflanzung mit 1,5 m hoher, zu bepflanzenem Wall herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme hat zwingend im Vorfeld der Erschließung des geplanten Wohngebietes zu erfolgen. Die Entwicklung der Bepflanzung muss zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Baulflächen einen hinreichenden Sichtschutz bieten.
 - Zur Vermeidung von Störwirkungen durch künstliches Licht ist für die Außen- und Straßenbeleuchtung im gesamten Plangebiet eine an den jeweils aktuellen technischen und wissenschaftlichen Stand angepasste Beleuchtung mit dem Ziel der Minimierung von Lichtmissionen zu wählen. Zielvorgaben sind hierbei eine Reduktion der Beleuchtungsstärke auf das für den Beleuchtungszweck notwendige Maß, eine nach unten gerichtete Beleuchtung und Verhinderung von Lichteinwirkungen außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks sowie eine Vermeidung von Streulicht. Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes - Funktionserhalt einer Fledermausflugstraße - ist für das mit WA 3 bezeichnete Wohngebiet im Rahmen der Verfahren nach § 63 (Genehmigungsverfahren) und § 64 (Einfaches Baugenehmigungsverfahren) BauO NRW 2018 ein entsprechendes Beleuchtungskonzept vorzulegen, welches den o. g. Anforderungen entspricht und darüber hinaus berücksichtigt, dass die Ränder der Hecken und Wälder dunkel zu halten sind.
 - Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind flächendeckend mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.
 - Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.
 - Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
 - Dachflächen von Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachneigung bis 20° sind mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern mit geeigneten Arten zu begrünen. Die Vegetationsschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung – BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NW 2022), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2018 (GV. NRW. S. 934), 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

HINWEISE

- 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 DSchG). Erste Erdbeobachtungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.
- 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).
- Baugrundeigenschaften**
Die Baugrundeigenschaften sind, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Kampfmittelverdacht**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Artenschutz**
Maßnahmen zur Entfernung und zur Rodung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch Sträucher, Hecken und Ziergehölze. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begleitung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen zur Entfernung und zur Rodung von Gehölzen gegebenenfalls auch während des Zeitraums zwischen dem 01.03. und dem 30.09. möglich.
- Schutz des Mutterbodens**
Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. darüber belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Endoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

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

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 01.01.2021 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschneigt.

Borken, den 10.12.2021
i.A. S. Wolzog
Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 28.04.2021 beschlossen.

Rhede, den 16.12.2021
Bürgermeister
Schriftführer

Rhede, den 16.12.2021
Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 03.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 16.12.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 28.12.2020 bis zum 29.01.2021 stattgefunden.

Rhede, den 16.12.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 28.12.2020 bis zum 29.01.2021 stattgefunden.

Rhede, den 16.12.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 28.04.2021 beschlossen.

Rhede, den 16.12.2021
Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 aufgrund der Bekanntmachung vom 03.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Rhede, den 16.12.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 11.05.2021 bis zum 14.06.2021 stattgefunden.

Rhede, den 16.12.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 13.09.2021 bis 27.09.2021 aufgrund der Bekanntmachung vom 03.09.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Rhede, den 16.12.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 13.09.2021 bis zum 27.09.2021 stattgefunden.

Rhede, den 16.12.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 15.12.2021 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 16.12.2021
Bürgermeister
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 20.12.2021 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 21.12.2021
Bürgermeister

**STADT RHEDE
Bebauungsplan "Rhede BO 12"**

Stand: September 2021

