

Stadt Rhede
Gemarkung Rhede
Flur 10

Plangrundlage Stand Dezember 1997

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
FH max. Maximal zulässige Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise
△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und 6
- - - - - Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

▭ Straßenverkehrsflächen
▬ Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
F R - Fußweg / Radweg
2 P - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

▨ Öffentliche Grünfläche
□ Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Ert. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

▭ Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

□ Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○ Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
● Zu erhaltende Einzelbäume
● Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

○ Vorhandene Flurstücksgrenze
58 Vorhandene Flurstücksnummer
▬ Vorhandene Gebäude
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
T Trafostation / Gasdruckregelstation
▭ Landwirtschaftliche Nutzfläche
- - - - - 10 kV Freileitung - wird verkabelt

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW I.V.m. § 9(4) BauGB

◁ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- - - - - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
TH max. Maximal zulässige Traufhöhe

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1 (5) BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet 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 Gebiets dienen, zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB I.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m und wird bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe in gleichem Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 (4) BauNVO
In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und / oder Doppelhäusern, ist bei Einigkeit der Grundstückseigentümer auch einseitige Grenzbebauung als Kettenhausbauweise zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB I.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO
Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihren Längsseiten in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- und/ oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Entlang der Uferstreifen der bestehenden Gewässer i.S.d. LWG NW sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Für die nicht überbauten privaten Grundstückflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen oder Bepflanzung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. auszuführen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
a) Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrs- und/ oder Grünflächen grenzen, auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzurümpfen.
b) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW I.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind bei Eck- Endgrundstücken zulässig.
- SOCKEL
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebaute, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
- TRAUFE
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen zulässig, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sperranschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.
- AUSSERWANDFLÄCHEN
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHFORM
Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 46° zulässig.
- DACHEINDECKUNG
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHAUSBILDUNG
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.
- VORGARTEN-ERFRIEDIGUNGEN
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche - Erschließungsseite, Grundstückszufahrten (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sind zur seitlichen Grundstücksgrenze (Ost-Westseite) Befreiungen zulässig.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- und Mehrfamilienhäuser und Verfallbauten in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- PFLANZGEBOT**
Für den Bebauungsplangebiet soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- BERGBAU**
Das Plangebiet liegt auf verlehnten Bergwerkfeldern, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- FLURBEREINIGUNG**
Im Osten des Geltungsbereiches (Gemarkung Rhede, Flur 12) berührt der Bebauungsplan "Rhede BO 8" das anhängige Bodenordnungsverfahren. Dieser Bereich soll aus dem Flurbereinigungsverfahren Rhedebrügge entlassen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit der Ortlichkeit ist durch den Kartographen bestätigt.

Rhede, den 03.11.1998

Rhede, den 03.11.1998

Der Rat der Stadt hat am 06. Mai 1998 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 23. Mai 1998 öffentlich bekannt gemacht worden.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 06. Mai 1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08. Juni 1998 bis 07. Juli 1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 2. Aug. 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 07. Nov. 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rhede, den 09. Nov. 1998

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 4. Feb. 1998 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 06. Mai 1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08. Juni 1998 bis 07. Juli 1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 2. Aug. 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 07. Nov. 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rhede, den 09. Nov. 1998

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 4. Feb. 1998 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 06. Mai 1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08. Juni 1998 bis 07. Juli 1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 2. Aug. 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rhede, den 03. Nov. 1998

Der Rat der Stadt hat am 07. Nov. 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rhede, den 09. Nov. 1998

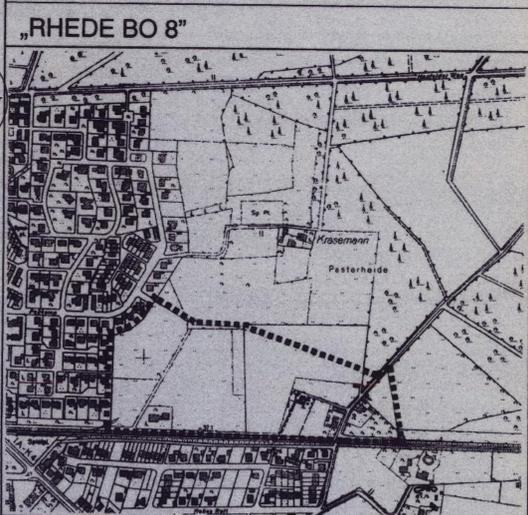
RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 898) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT RHEDE

BEBAUUNGSPLAN

„RHEDE BO 8“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	APRIL 98 / AUG 98	Einschließlich der Änderung lt. Ratsbeschl. vom 12.08.1998
PL ^{NR}	138 x 51	
BEARB.	VI	
M.	1.000	0 10 20 30 40 60 m
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITER	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLÄNER BAUWEISE STRASSE 15 - 48149 RHEDE TELEFON 02541948-0 FAX 02541948-2