



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 2 Wo / 7 Wo / 42 14 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte)
 - 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)
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsf lächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsf läche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abseparierungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
 - Elektrizität (Trafostation) / Abwasser (Pumpstation)

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Nr. 6.1
 - 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 Baumformen
- Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - vorhandene Flurgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Flurstücknummer
 - vorhandenes Gebäude
- Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Satteldach 42-48° / Zelt Dach 30-40° / Zelt Dach / Flachdach 0-30°
 - 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. § 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.
 - 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 Gebäude-Firsthöhe ist die obere Dachkante. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Firsthöhe ist die Oberkante fertiger zugerechneter Erschließungsstraße Höhenlage 37,0 bezogen auf Normalhöhennull (NN) in Metern. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßeneckbauplan 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 beschränken. 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. 7 bzw. 42 14 Wohneinheiten zulässig.
 - 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 bepflanzen 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 dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen 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 heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsstagschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
(gem. § 9 (1a) BauGB)
 - Die festgesetzten Anpflanzungsflächen werden dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsfläche zugeordnet.

B) Festsetzungen gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Sockel**
Die Sockelhöhe beträgt maximal 0,5 m. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße Höhenlage 37,0 bezogen auf Normalhöhennull (NN) in Metern. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßeneckbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.
- Traufe**
Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe ist die Schnittlinie der traufständigen Gebäudefassade mit der Dachtraufe. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe ist die Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße Höhenlage 37,0 bezogen auf Normalhöhennull (NN) in Metern. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßeneckbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
- Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**
Im Plangebiet sind je nach Festsetzung in der Planzeichnung geeignete Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42-48° bzw. 35-48° oder als Zelt Dach mit einer Dachneigung von 30-40° oder als Zelt Dach / Flachdach mit 0-30° zulässig. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 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 Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Organg entfernt sein. Gauen und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- 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.
- Einfriedrungen**
Einfriedrungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedrungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken, Hecken und Zaunhöhlen. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZ 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 2023), 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 24.11.2016 (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, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfübrungen 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 Erdbewegungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten. Darüber hinaus ist der Beginn der geplanten Baumaßnahmen - vor dem Hintergrund möglicher Funde bislang unbekannter prähistorischer Bodendenkmäler in Form von Fundstellen (versteuerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Oligozän - frühzeitig mit dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster abzustimmen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.
- 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 28.09.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch Sträucher, Hecken und Zaunhöhlen. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung 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.

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

AUFSTELLUNGSVERFAHREN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

Die Aufstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am **26.03.2020** beschlossen.

Rhede, den **14.05.2020**
Bürgermeister *J. Rippl* Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch am **28.02.2020** ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den **14.05.2020**
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am **26.02.2020** beschlossen.

Rhede, den **14.05.2020**
Bürgermeister *J. Rippl* Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom **09.03.2020** bis **16.04.2020** aufgrund der Bekanntmachung vom **28.02.2020** öffentlich ausgelegen.

Rhede, den **14.05.2020**
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom **09.03.2020** bis zum **03.04.2020** stattgefunden.

Rhede, den **14.05.2020**
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rhede am **29.04.2020** gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den **14.05.2020**
Bürgermeister *J. Rippl* Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 Baugesetzbuch am **15.05.2020** durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Rhede, den **19.05.2020**
Bürgermeister *J. Rippl*

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 03.07.2017 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den **27.04.2020**
i.A. *S. Wilberg*

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

Rhede, den
Bürgermeister *J. Rippl* Schriftführer

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

Rhede, den
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

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

Rhede, den
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

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

Rhede, den
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

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

Rhede, den
Bürgermeister *J. Rippl* Schriftführer

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

Rhede, den
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

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

Rhede, den
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

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

Rhede, den
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

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

Rhede, den
Der Bürgermeister i.A. *J. Rippl*

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

Rhede, den
Bürgermeister *J. Rippl* Schriftführer

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

Rhede, den
Bürgermeister *J. Rippl*

STADT RHEDE
Bebauungsplan "Rhede BO 11"
- 1. vereinfachte Änderung -
Stand: April 2020

