

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

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

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

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

**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)

**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)

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

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

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

**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 Firsthöhe ist die obere Dachkante. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Firsthöhe ist die Höhenlage 37,0 bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern. 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 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.
    - 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. 12 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 Vegetationstragschicht 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 Traufhöhe ist die Höhenlage 37,0 bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern.
- Traufe**  
Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe ist die Schnittlinie der traufständigen Gebäudewand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Traufhöhe ist die Höhenlage 37,0 bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern. 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 geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42-48° bzw. 35-48° oder als Zelt- oder als 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**  
Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben 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.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedigungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdicke Einfriedigungen (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 Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

**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 (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 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

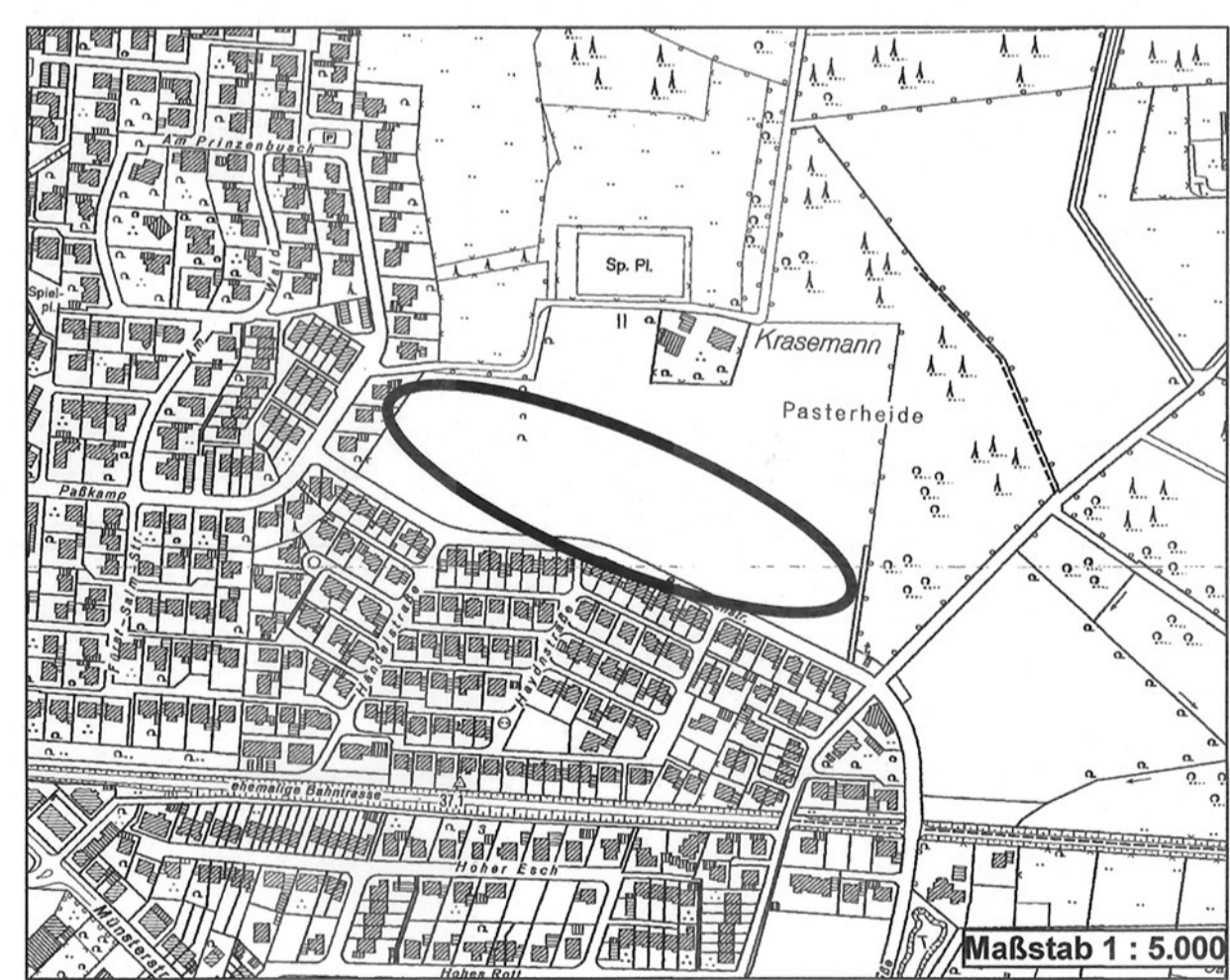
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

**HINWEISE**

- Denkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, 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 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.
- Artenenschutz**  
Maßnahmen zur Entfernung und zur Rodung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch Sträucher, Hecken und Ziergehölze. 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.

**STADT RHEDE**  
**Bebauungsplan "Rhede BO 11"**  
Stand: Juli 2019



**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 29.7.2019

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 19.02.2018 beschlossen.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 13. JAN. 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 23. SEP. 2018 stattgefunden.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 27. AUG. 2018 bis zum 20. SEPT. 2018 stattgefunden.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 19.07.2018 beschlossen.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 23. JAN. 2019 bis 25. FEB. 2019 aufgrund der Bekanntmachung vom 13. JAN. 2019 öffentlich ausgelegt.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 23. JAN. 2019 bis zum 25. FEB. 2019 stattgefunden.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 18. MRZ. 2019 bis 01. APR. 2019 aufgrund der Bekanntmachung vom 08. MRZ. 2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 18. MRZ. 2019 bis zum 01. APR. 2019 stattgefunden.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 10. JULI 2019 gem. § 10 Baugesetzbuch als Sitzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 26. SEP. 2019

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 01. OKT. 2019 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 09. OKT. 2019