

Gemarkung Vardingholt
Flur 20
Stand der Planunterlagen: Januar 2015

Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 29.12.2014 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.
Rhede, den 02. Nov. 2016 Im Auftrag Hansens KATASTERAMT

Die Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 27.04.2016 beschlossen.
Rhede, den 26. Okt. 2016
Bürgermeister Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 11.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Rhede, den 26. Okt. 2016
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 13.01.2016 stattgefunden.
Rhede, den 26. Okt. 2016
Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 27.04.2016 beschlossen.
Rhede, den 26. Okt. 2016
Bürgermeister Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 19.05.2016 bis 20.06.2016 aufgrund der Bekanntmachung vom 11.05.2016 öffentlich ausgelegt.
Rhede, den 26. Okt. 2016
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 19.05.2016 bis zum 20.06.2016 stattgefunden.
Rhede, den 26. Okt. 2016
Der Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rhede am 21.09.2016 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
Rhede, den 26. Okt. 2016
Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 02.11.2016 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.
Rhede, den 04. Nov. 2016
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH max. Firsthöhe als Höchstmaß
 - TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - LP I Lärmpegelbereich I (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
 - LP II Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
 - LP III Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
 - LP IV Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
 - Kennzeichnung des Bereichs mit einschränkenden Vorgaben zur Grundrisgestaltung (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

BESTANDSDARSTELLUNGEN

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer

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)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausschließlich als Läden i.S.d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zulässig. Alle weiteren in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind ohne Einschränkung zulässig.
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 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 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,0 m (WA 1) bzw. 11,0 m (WA 2), bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
3.1 Für einzelne Gebäudeteile (z.B. Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 50 % der Baukörper 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 1,0 m überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabellen 8 - 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel Erforderliches resultierende Schalldämmmaß Wohnräume
I bis 55 dB(A) 30 dB(A)
II 56-60 dB(A) 30 dB(A)
III 61-65 dB(A) 35 dB(A)
IV 66-70 dB(A) 40 dB(A)

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Rhede, Fachbereich 30 - Bau und Ordnung, innerhalb der nachfolgend genannten Allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus: Montag bis Freitag 8.00 - 12.30 Uhr, nachmittags nach Terminvereinbarung

5.2 Für den gekennzeichneten Bereich entlang der südlichen Baugrenze des WA 2 wird zur Grundrisgestaltung festgesetzt, dass in den Ober- und Dachgeschossen an den gekennzeichneten Fassaden keine Öffnungen mit dahinterliegenden schutzwürdigen Bereichen (Aufenthalts- und Schlafräume) zulässig sind.

B) Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

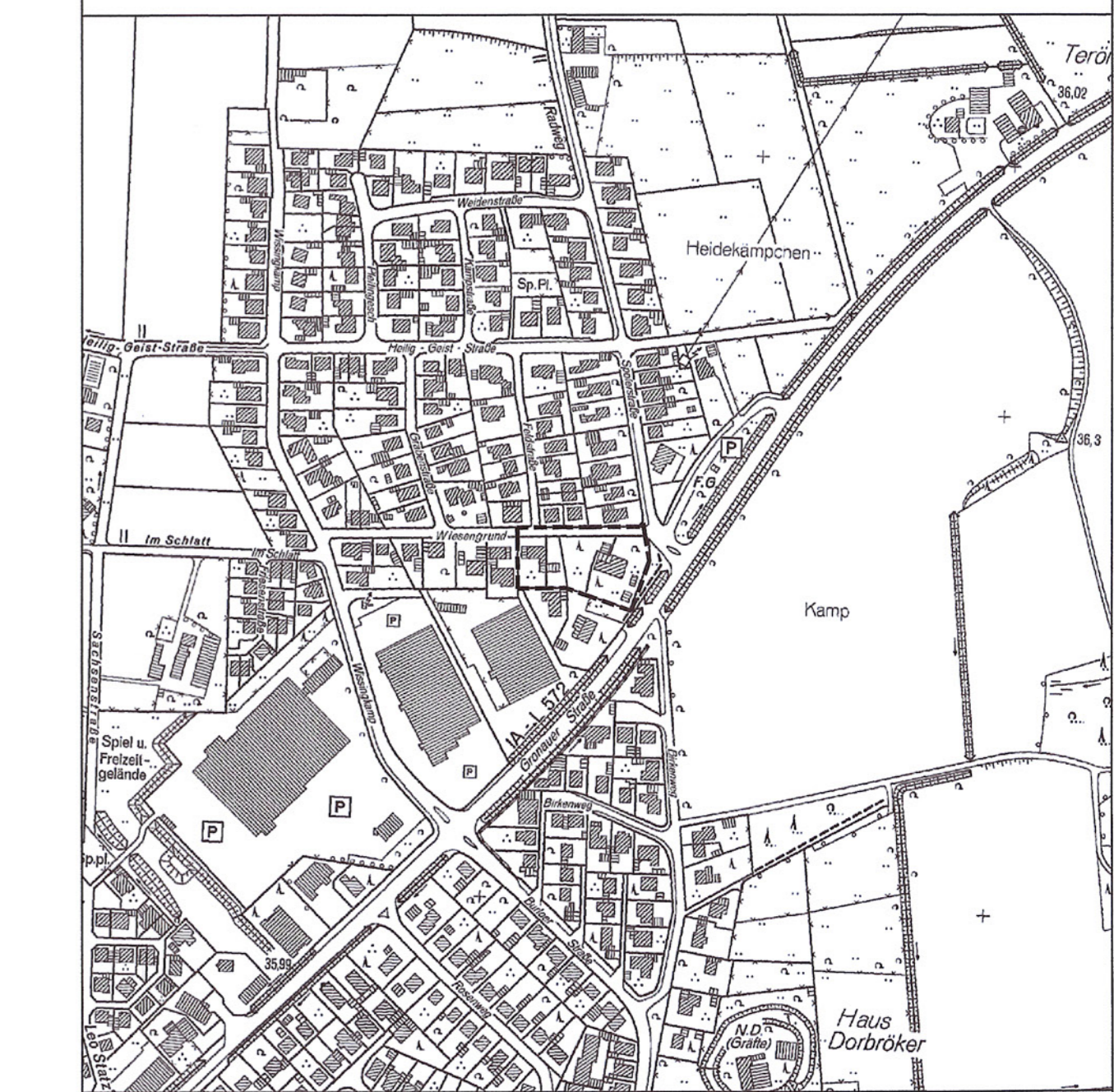
- Sozial**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
- Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- 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 Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauen und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- 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. Blickliche 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.

HINWEISE

- Denkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Rhede) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 691 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbehebungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.
- Werbeanlagen im Bereich der Landesstraße**
Die Errichtung von Werbeanlagen ist gem. FStiG im 20 m-Bereich der Landesstraße 572 unzulässig; im 20 - 40 m-Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionales Referat Münsterland).
- Grundwasserentnahmen**
Die Entnahme von Grundwasser ist im Vorfeld mit der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken abzustimmen.

Stadt Rhede Bebauungsplan Vardingholt BN 8

Stand: März 2016



Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

STADT RHEDE
Das Lächeln im Münsterland
Maßstab 1:500