

### Planzeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (3), (4) und (7) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
  - II-III Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - z.B. 1,0 Grundflächenzahl
  - z.B. 2,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - z.B. II-III Höhe baulicher Anlagen
  - z.B. TH 6,0 - 10,0m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
  - z.B. OKG max. 8,30m Oberkante Gebäude als Höchstmaß
  - unterer Bezugspunkt Punkt "A" für Ermittlung d. Höhe baul. Anlage in m über Normalhöhennull (NNH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - g geschlossene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
  - St Stellplätze

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 6 (4) BauO NRW)**
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) § 16 (6) BauNVO)
- sonstige Darstellungen**
  - abzubrechende Gebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Kanaldeckelhöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NNH) (Grundlage: Kanalpläne der Stadt Rhede vom 16.06.2016)

### Textliche Festsetzungen

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (3), (4) und (7) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)**
  - Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)
- 01. Die geplanten Flurstücke MK 4, MK 5 und MK 6 werden im Bebauungsplan als Kerngebiete festgesetzt.
  - Im Kerngebiet sind
    - 1.1 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig;
    - 1.2 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig;
    - 1.3 die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen) nicht zulässig;
    - 1.4 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)**
  - 02. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen:
 

Baugebiet MK	GRZ 1,0
--------------	---------
  - 03. Im MK 4 - Gebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, im MK 5 - Gebiet drei Vollgeschosse als Höchstmaß und im MK 6 - Gebiet zwei Vollgeschosse als Mindest- und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
  - 04. 1) Oberer Bezugspunkt für die Berechnungen der Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut der Oberkante Gebäude (OKG) ist die obere Dachkante
  - 2) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der im Plan eingezeichnete Punkt A. Die Höhenlage des Punktes ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NNH) in Metern (m) eingetragen.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
  - 05. Im MK 4- und MK 5-Gebiet ist eine geschlossene Bauweise, im MK 6-Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die vordere Grundstücksgrenze (zur Neustraße) sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen muss ohne Grenzabstand gebaut werden, zur rückwärtigen Grundstücksgrenze kann ohne Grenzabstand gebaut werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 06. Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 Abs. 1 Altern. 2 BauNVO).
  - Im MK 4- und MK 5-Gebiet ist entlang der Neustraße sowie im Eckbereich Neustraße und Hermann Schmeick Platz/Gildekamp eine Baulinie festgesetzt. Dies dient der Sicherstellung der städtebaulich gewollten baulichen Fassung der beiden Straßenräume.
  - Ausnahmsweise kann im MK 4-Gebiet ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen nördlichen Baugrenze (zum Flurstück 638) bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zwischen den Grundstückseigentümern eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über eine Abstandsflächenabstufung getroffen wird.
- Abstandflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**
  - 07. Im Zusammenwirken der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bzw. zur Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der besonderen Gestaltungsanforderungen im verdichteten Kernbereich der Innenstadt Rhede, auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in Teilbereichen zulässig. So beträgt im MK 4-Gebiet die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen zur nördlichen Grundstücksgrenze (zum Flurstück 638) mindestens 3,00 m, zur südlichen Grundstücksgrenze (zum Flurstück 383), zum „Rheder E“ beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen mind. 1,50 m. Im MK 5-Gebiet muss an die vordere Grundstücksgrenze (zur Neustraße) sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand gebaut werden, zur rückwärtigen Grundstücksgrenze kann - aufgrund des Grundstückschnitts und der Tatsache, dass die vorhandene, abzureißende Bebauung ohne Grenzabstand errichtet wurde - ohne Grenzabstand gebaut werden.
  - Zur nördlichen Grundstücksgrenze im MK 4-Gebiet ist ausnahmsweise eine weitere, geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig, wenn im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zwischen den Grundstückseigentümern eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über eine Abstandsregelung getroffen wird. Die Tiefe der vereinbarten Abstandsfläche darf das Maß von 2,00 m nicht unterschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 6 (4) BauO NRW)**
  - 08. Das MK-Gebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung der Stadt Rhede. Diese ist zu beachten.

### Hinweise

- Denkmalschutz und Denkmalpflege**
  - 01. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist, sobald weitergehende Planungen vorliegen, in die weitere Planung einzubeziehen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede als Unterer Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

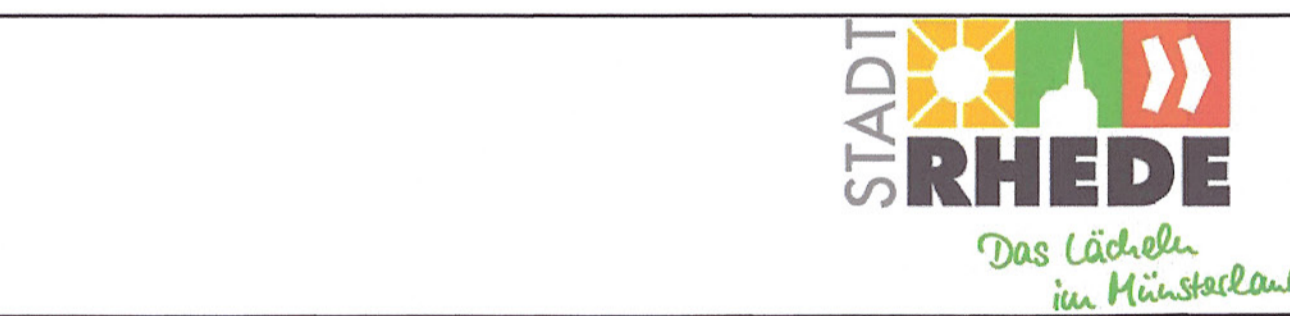
### Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 284).
- Landesplanungsgesetz (LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Dezember 2015 (GV. NRW. S. 838).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
- § 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 453).
- Erhaltungs- und Gestaltungsatzung der Stadt Rhede vom 8. Januar 1997.
- Hauptsatzung der Stadt Rhede vom 23.12.1999 in der Fassung vom 12.08.2013.

in den jeweils gültigen Fassungen.

### Verfahrensvermerke

- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestimmungsbahnen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 22.12.2015 nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Rhede, den 18. Dez. 2015  
Im Auftrage  
Öffentl.-best.-Verm.-Ing. Farwick + Grote
- Der Bebauungsplan Rhede B1 - 10. Änderung - wurde im Auftrag der Stadt Rhede aufgestellt.  
Ahaus, den 16. DEZ. 2015  
farwick + grote architekten BDA stadtplaner
- Der Rat der Stadt Rhede hat am 06. JULI 2015 gem. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Rhede B1 - 10. Änderung - aufzustellen und diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.  
Rhede, den 20. DEZ. 2015  
Bürgermeister Schriftführer
- Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede vom 06. JULI 2015 wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 20.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
Rhede, den 20. DEZ. 2015  
Bürgermeister Schriftführer
- Der Rat der Stadt Rhede hat am 06. JULI 2015 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Rhede B1 - 10. Änderung - mit der Begründung öffentlich auszulegen.  
Rhede, den 20. DEZ. 2015  
Bürgermeister Schriftführer
- Der Entwurf zu diesem Plan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18. DEZ. 2015 bis 12. JAN. 2016 öffentlich ausgelegen aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02. AUG. 2015.  
Rhede, den 20. DEZ. 2015  
Bürgermeister
- Dieser Plan, dem gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches eine Begründung beigefügt ist, wurde vom Rat der Stadt Rhede gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 22.12.2015 als Bebauungsplan Rhede B1 - 10. Änderung - als Satzung beschlossen.  
Rhede, den 22. DEZ. 2015  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 22.12.2015 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches rechtsverbindlich geworden.  
Rhede, den 22. DEZ. 2015  
Bürgermeister



### Bebauungsplan Rhede B1 10. Änderung



Entwurf	Farwick + Grote
Bearbeitet	AG, SHO
Verfahrensstand	§ 13a BauGB
Datum	18.12.2015
Maßstab	1:500
Planunterlagen	Katasterdaten Stadt Rhede, Stand 23.12.2015
Gemarkung	Gemarkung Rhede, Flur 8