



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max Traufhöhe als Höchstmaß
- FH max Firsthöhe als Höchstmaß
- H max Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Satteldach 42-48° Dachform und Dachneigung

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- SRB Straßenverkehrsfläche
- • • Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- RRB Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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
- Zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 120 vorhandene Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

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

- ← Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **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 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.
 - 1.2 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.
2. **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 max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,00 m, bezogen auf die Oberkante festger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 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 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.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. **Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - 5.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.
 - 5.2 Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
 - 5.3 Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
6. **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (gem. § 9 (1a) BauGB)
 - 6.1 Die festgesetzte Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Eingriffverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Örtliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Gemarkung Vardingholt, Flur 7, Flurstück 67, Fläche 22 am NSG „Burlo-Vardingholter Venen“) werden dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilig als Ausgleich zugeordnet.
7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 67 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau - der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochküchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches R' wres* des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume	Büroräume
II	56 bis 60	30	30	30
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	35	35

*R' wres: Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämmmaßen der einzelnen Bauteile bzw. Teillflächen (Wandflächen, Fensterflächen etc.) errechnet.

- 7.2 Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Die Fassaden in Ausrichtung zur B 67, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiches III liegen, sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III (R' wres = 35 dB) auszuführen.
Fenster zu Schlafräumen der Grundstücke innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den jeweils lärmabgewandten Fassaden (Süd- bzw. Westfassade) zu realisieren.
Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden:
Die Fenster von Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R' wres zu berücksichtigen.

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

1. **Sockel**
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.
2. **Traufe**
Die Traufhöhe beträgt gemäß Planzeichnung maximal 4,50 m bzw. 6,00 bis 6,50 m (im Bereich der Grundstücke für Zeitdachhäuser als Mindest- und Höchstmaß), gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
3. **Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
4. **Dachform**
Im Plangebiet sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42-48° bzw. als Zeitdach mit einer Dachneigung von 15-35° zulässig. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

5. **Dacheindeckung**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
6. **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.
7. **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.
8. **Einfriedungen**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedungen (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 Einfriedungen (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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch den Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (Fn 1, 35)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung

HINWEISE

1. 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 Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 2105-252) 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.

2. Militärische Tieffluggebiete

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis über 75 m über Grund durchgeführt wird. In ca. 385 m Höhe über NN verläuft über das Plangebiet ein Abschnitt des militärischen Nachtieffluggebietes. Hierdurch mögliche Lärm- und Abgasemissionen sind zu dulden. Mögliche Begehren auf Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden aufgrund dieses frühzeitigen Hinweises der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, zurückgewiesen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 2007 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.
Rhede, den 23.3.2009

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 04.03.2008 stattgefunden.
Rhede, den 26.03.2009

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 20.02.2008 bis zum 20.03.2008 stattgefunden.
Rhede, den 26.03.2009

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 17.04.2008 beschlossen.
Rhede, den 26.03.2009

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.04.2008 bis 04.06.2008 aufgrund der Bekanntmachung vom 22.04.2008 öffentlich ausgelegen.
Rhede, den 26.03.2009

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 30.04.2008 bis zum 04.06.2008 stattgefunden.
Rhede, den 26.03.2009

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 18.03.2009 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
Rhede, den 26.03.2009

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 02.04.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rhede, den 03.04.2009

STADT RHEDE

Bebauungsplan "Krechting B 15"

März 2009



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

Maßstab 1 : 1.000



Das Lächeln im Münsterland.