

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 27.12.2012 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Rhede, den 22. Okt. 2013  
*Hansons*  
 Kreisobervermessungsamt

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 15.05.2013 beschlossen.

Rhede, den 15.10.2013  
*Wils*  
 Bürgermeister Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 11.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 15.10.2013  
 Der Bürgermeister i.A. *Kobers*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 26.02.2013 stattgefunden.

Rhede, den 15.10.2013  
 Der Bürgermeister i.A. *Kobers*

Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 15.05.2013 beschlossen.

Rhede, den 15.10.2013  
 Bürgermeister Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 24.06.2013 bis 24.09.2013 aufgrund der Bekanntmachung vom 11.06.2013 öffentlich ausgelegen.

Rhede, den 15.10.2013  
 Der Bürgermeister i.A. *Kobers*

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 24.09.2013 stattgefunden.

Rhede, den 15.10.2013  
 Der Bürgermeister i.A. *Kobers*

Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rhede am 09.10.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 15.10.2013  
*Wils*  
 Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 31.10.2013 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Rhede, den 31.10.2013  
 Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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. I 1991 S. 58)

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 Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)

**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 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 Erdbehebungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.

**2. Grundwasserentnahmen**  
 Die Entnahme von Grundwasser ist im Vorfeld mit der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken abzustimmen.

**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

Satteldach 42-50° 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

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Schule

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

Straßenverkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Trafostation)

**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. 1 Nr. 10 und Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Bereich mit Festsetzung der Hauptfirstrichtung / Bereich ohne Festsetzung der Hauptfirstrichtung

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

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksnummer

120

**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**

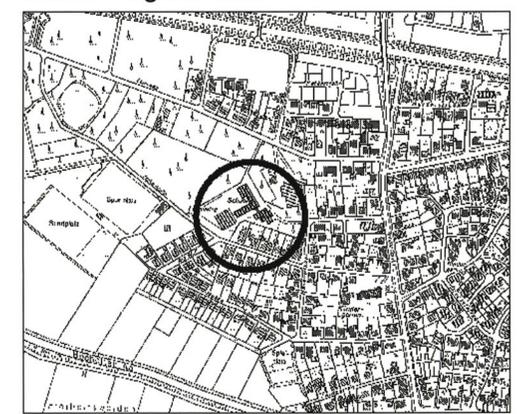
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich als Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs 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 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
 Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,00 m, 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.
- 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 maximal 2 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 mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen. Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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

- 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.
- Traufe**  
 Die zulässige Traufhöhe beträgt gemäß Festsetzung in der Planzeichnung 4,50 m als Höchstmaß, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. 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 nur geeignete Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42-50° 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 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.

**STADT RHEDE  
 Bebauungsplan "Krechting B 17"**

Stand: August 2013



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000



Maßstab 1 : 1.000