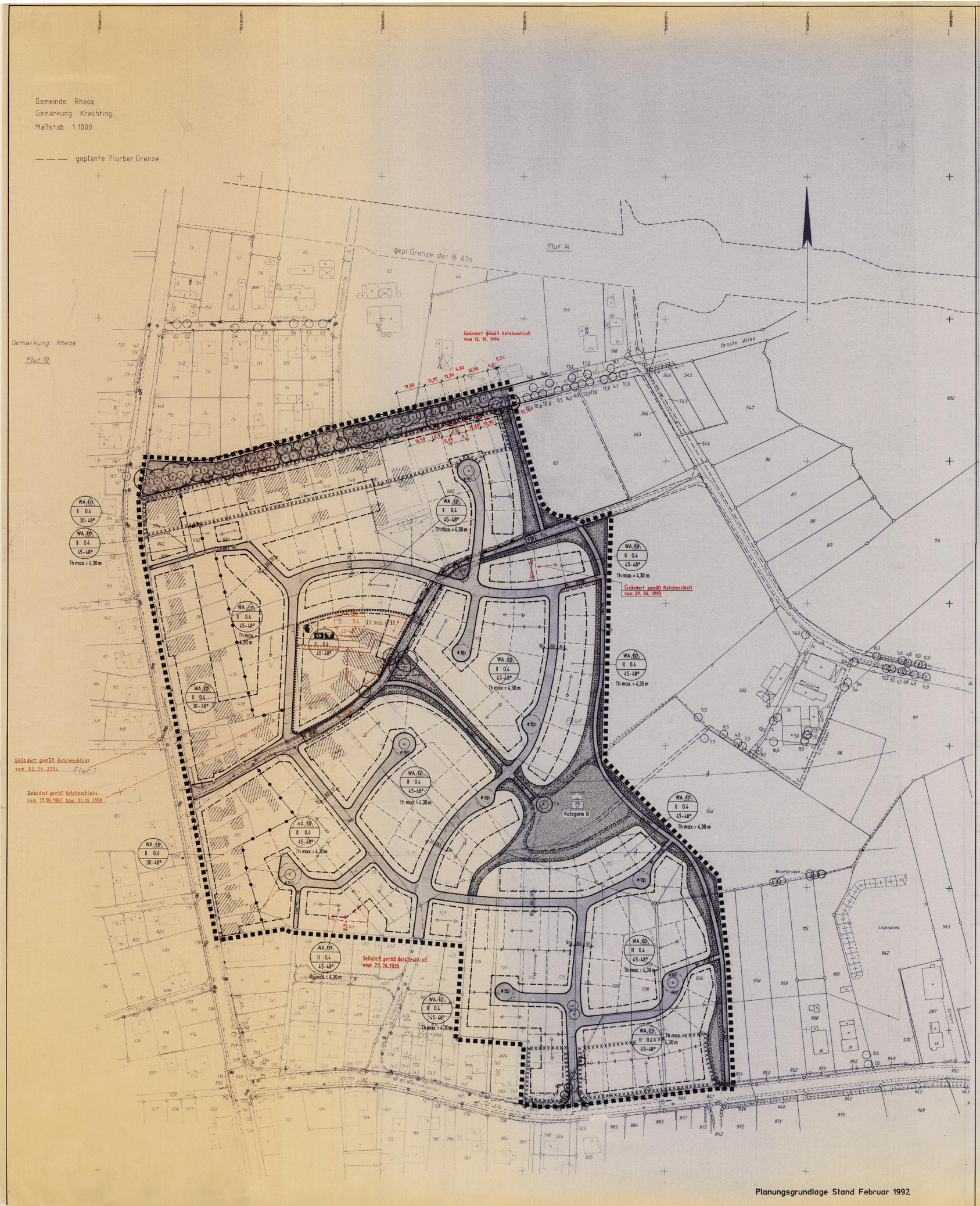


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

0.4 — Grundflächenzahl

TH max = — maximale Traufhöhe, Bezugspunkt ist OK fertiger Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F/R — Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

Spielplatz (Spielbereich B lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltender Baumbestand

Zu erhaltender Einzelbaum

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Flächen für Ver- und Entsorgung (Trafostation)

Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0.7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

XXXXXXX — Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10 kV Freileitung

Vorhandene Flurstücksgrenze

551 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

35 - 40° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Ausgenommen von den folgenden gestalterischen Festsetzungen ist der bebaute Bereich östlich der Rheder Straße.

1) Die Dachüberstände an der Traufseite der Hauptgebäude sind mindestens 0,50 m – waagerecht gemessen zwischen Gebäudeaußenhaut und Dachabschluß (ohne Regenrinne) – auszubilden. Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2) Als Einfriedigung zu privaten Nachbargrundstücken und zur öffentlichen Grünfläche sind Holz- und Drahtzäune zulässig, wenn sie in Verbindung mit der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Gehölzanpflanzung errichtet werden. Die Höhe darf dabei 1,25 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich (Zone zwischen zugeordneter öffentlicher Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Fläche) sind Zäune und Mauern unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind unzulässig.
Einzelhandelsläden sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Läden im Sinne des § 3 (3) Nr. 1 BauNVO.

2) Garagen gem. § 12 BauNVO an Eckgrundstücken und zur Straße sichtbare Garagen sind in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten und zur Straße hin mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3) § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3,00 m befestigt werden, wobei bodenversiegelnde Ausführungen auch für Stellplätze unzulässig sind, oder sichergestellt ist, daß das Niederschlagswasser dieser Flächen dem Untergrund unmittelbar wieder zugeführt wird (Versickerung) oder als Brauchwasser Verwendung findet.

4) § 9 (1) Nr. 25a BauGB

a) Alle Grundstücksgrenzen sind nur mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen.

b) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen (lt. Nachbarrecht NW) dies zulassen.

c) Auf größeren Stellplatzanlagen ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5) § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6) § 9 (2) BauGB

Die festgesetzte maximale Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes.

7) Bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entlang Drosteallee und Krommerter Straße sind in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit einem Schalldämm Maß von 25 bis 29 dB auf der schallzugewandten Gebäudeseite einzubauen.

HINWEISE

1) Für den Bebauungsplanbereich sollein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

2) 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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

3) Eine im Süden das Plangebiet durchquerende Freileitung wird in Zukunft verkabelt.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der örtlichen Vermessung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Rhede , den **03. November 1992** Dipl.-Ing. P. Wolter — Öffl. best. Vermessungsingenieur

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Fortsetzung der städtebaulichen Planung.
Rhede , den **03. November 1992** Dipl.-Ing. P. Wolter — **Öffl. best. Verm. Ing.**

Der Rat der Stadt hat am **27. Mai 1992** nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am **12. Juni 1992** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rhede , den **03 November 1992**

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am **13. Februar 1992** gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rhede , den **03. November 1992** — Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am **27. Mai 1992** nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rhede , den **03. November 1992**

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **22. Juni 1992** bis **21. Juli 1992** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Rhede , den **03. November 1992** — Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am **26. Oktober 1992** nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Rhede , den **03. Oktober 1992**

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist ~~mit~~ der Bebauungsplan ~~Satzung~~ genehmigt worden.

Verfügung vom 02.XII.92
(Az. 210.4-5021-0922)
Münster, 02.XII.92, ~~den~~

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Regierungsbaurätin

Genehmigung
~~Die Genehmigung ist hiermit bekanntgemacht~~ mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am **19.12.1992** ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am **19.12.1992** Rechtskraft erlangt.
Rhede , den **04.01.1993** — Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

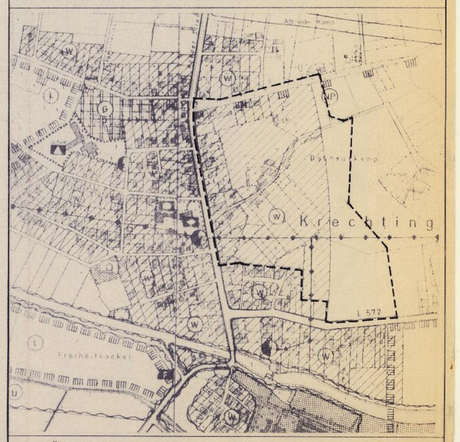
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06. 1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S.124).

STADT RHEDE

BEBAUUNGSPLAN 'KRECHTING B 13'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000 - Auszug FNP der Stadt Rhede -

DATUM	MAI 92	
PL.NR.	105 / 86	
BEARB.	BAR	0 10 20 30 40 60 m
M.	1:1000	

NORDEN

STADTDIREKTOR — PLANBEARBEITER — WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER GbR, DAMM 7, 48151 MÜNSTER, TELEFON (0251) 98 00 20, FAX 98 00 40