



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
Erdbe- + Doppel

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 |
| TH = 4,50 m | |

Bauweise, Baufurten, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

| | |
|-------------|---|
| ○ | offene Bauweise |
| — — — — — | Baugrenze |
| — — — — — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| — — — — — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| — — — — — | vorhandene Flurstücksgrenze |
| 524 | vorhandene Flurstücksnummer |
| ← — — — — → | Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung) |
| □ | Straßenverkehrsfläche |



0,4 | 0,8

TH max = 4,50 m
FH max = 10,00 m
Satteldach 42° - 48°



0,4 | 0,5

TH max = 4,00 m
Satteldach 30° - 35°

1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der K 1 werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen erforderlich.
Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 - Schallschutz 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 Hauswirtschaftsräumen bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Lärmabstimmung nicht mehr besteht. (durch Nachweis im Einzelfall)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches R'w _{ext} * des Außenbauteiles in dB | Büroräume |
|------------------|--------------------------------------|--|-----------|
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |

* R'w: Resultierendes Schalldämmmaß, des gesamten Außenbauteiles, das nach gem. DIN 4109 aus den Schalldämmmaßen der einzelnen Bauteile bzw. Bauteile (Wand, Fensterrahmen, Fensterelemente) errechnet wird.

- 1.2 Die Fassaden in Ausrichtung K 1 sind bis zu einer Tiefe von 60 m parallel zur K 1 gemessen ab Fahrbahnrand, entsprechend dem Lärmpegelbereich III R'w, res = 35 dB) auszuführen.

Fenster zu Schlafräumen der ersten Bauweise südlich der K 1 sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden (Südfassade) zu realisieren.

Hierzu 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 / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmes R'w, res zu berücksichtigen.

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

1. **Bockel**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bauhöhe wird von der Straßenebene gemessen.
2. **Traufe**
Die maximal zulässige Traufhöhe liegt gemäß Planzeichnung bei 4,50 m (bzw. 4,00 m), 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 je nach Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer als Satteldach mit einer Neigung von 42° - 48° (bzw. 30° - 35°), und Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
5. **Dachabdeckung**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleichen Farben 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. Giebeln und Zwerchhäuser sind in der zweiten Reihe unzulässig.
7. **Stellung baulicher Anlagen**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen der bestehenden Gebäude zulässig. Für die unbauten Grundstücke gilt, dass beide Firstrichtungen möglich sind, soweit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes von März 2005 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschrieben.

Rhede, den 30.06.2008
Bsp. Nr. 12, Notkings 08/VI
Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 07.07.2008 beschlossen.

14.07.2008
Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 18.10.2007 öffentlich bekannt gemacht.

14.07.2008
Der Bürgermeister
L.A. Jockens

14.07.2008
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 25.10.2007 stattgefunden.

14.07.2008
Der Bürgermeister
L.A. Jockens

14.07.2008
Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 14.07.2008 beschlossen.

14.07.2008
Der Bürgermeister
L.A. Jockens

14.07.2008
Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 07.04.2008 bis 07.02.08 aufgrund der Bekanntmachung vom 28.12.2007 öffentlich ausgestellt.

14.07.2008
Der Bürgermeister
L.A. Jockens

14.07.2008
Der Bürgermeister
L.A. Jockens

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 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 Baupläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1960 - PlanZV 90) vom 18.12.1960 (BGBl. I 1961 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

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1964 (GV NW S. 986/GV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/GV NW 2023)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2360), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (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 Liegen, ausschließlich als Liegen (S.6 § 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 gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Betriebsberufsgewerbes, 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 Anlage
Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bauhöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücke
(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 Baukörperfläche beziehen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die befestigten Grundstücke, Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege und Terrassen sind wasserundurchlässig z.B. durch Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2cm) etc. auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird.

STADT RHEDE Bebauungsplan "Rhede BS 20"

März 2008



Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Rhede

Hauss+Schulten
Beratende Ingenieure
Feldmark 1 / 46414 Rhede
Tel. 02872/980265 - Fax 980267

Maßstab 1:1000

