

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom
17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) in der Bekanntmachung der Neufassung vom
28.04.1993 (BGBl. I, S. 622),
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Be-
reitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbau-
landgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom
23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990
(BGBl. I 1991, S. 58),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom
26.06.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532),
Gemeindeordnung (GO NW) vom 13.08.1984 (GV NW S. 124),
in den jeweils geltenden Fassungen.

II Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

MD Dorfgebiete
§ 5 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0.3 Grundflächenzahl
0.6 Geschosflächenzahl

TH. max. Traufhöhe maximal
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der
fertigen Erschließungsstraße vor dem Grundstück bis
Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des trau-
fenseitigen Außenmauerwerkes

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

0 offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nut-
zung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab
0,70 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrverbot

Führung der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserlei-
tungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch
Die Art der Leitungen ist durch Beschriftung näher bezeichnet.

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch
folgende Zeichen
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und/ oder Sträuchern
Bäume Sträucher

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flä-
chen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht
Das Leitungsrecht wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festge-
setzt.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie Flächen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Baugebietsflächen mit Nutzungsbe-
schränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schäd-
lichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissi-
onsschutzgesetzes
Fläche zur Anlegung eines Lärmschutzwalles einschl.
Lärmschutzwand begrünt mit heimischen Pflanzen und
Gehölzen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und sonstige
Grenzen
(§ 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebau-
ungsplanes

III Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche
Übernahmen

vorhandene Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
127 vorhandene Flurstücksnummer
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
geplante Gebäude (keine Festsetzung)
vorhandener Graben

IV Gestaltungsfestsetzungen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 BauO NW i. V. m. § 9
Abs. 4 BauGB

45° - 50° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD Satteldach

V Textliche Festsetzungen

I Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO:

In den Dorfgebieten sind

- 1. die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur
ausnahmsweise zulässig,
2. die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig;
3. die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise als Vergnügungsstätten im Sinne des
§ 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Spielhallen, Sex-Shops, Peep-Shows und
ähnliche Einrichtungen nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen der vorstehenden abweichenden Festsetzungen sind:

zu Ziffern I, 1. und 2.: § 1 Abs. 5 BauNVO
zu Ziffer I, 3: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1
Abs. 9 BauNVO.

II Schaffung von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen (§ 20
Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, ausgenommen
Kellergeschossen, sind ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschosfläche nicht
mitzurechnen.

III Gestaltung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Mindestens 10 % der Verkehrsflächen sind als straßenbegleitende Grünflächen
auszugestalten.

IV Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen haben gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 zur
straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Der
Bereich zwischen Garagen bzw. Nebenanlagen und der straßenseitigen
Grundstücksgrenze ist durchgehend mit einheimischen Sträuchern und Bäumen
entsprechend anliegend empfohlener Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu
unterhalten.

V Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sowie Wege dürfen nur mit wasser-
durchlässigen Materialien ausgeführt werden. Insbesondere sollen dabei Rasenpflaster,
Rasenfügenstein, Porenstein, Schotterrasen oder Kies zur Ausführung kommen.

VI Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1. Alle Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° sind flächendeckend mit
Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat (Blähton, Bims, Basaltlava usw.)
aufzufüllen, mit standortgerechten, heimischen Pflanzen entsprechend anliegend
empfohlener Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
2. 25 % der Fassadenflächen sind mit standortgerechten, heimischen Schling- und
Kletterpflanzen entsprechend anliegend empfohlener Pflanzliste zu begrünen.
Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß
eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Die Bepflanzung ist dauerhaft
gärtnerisch zu unterhalten.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit
Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen naturnah zu
gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere soll dies durch die
Anpflanzung und Unterhaltung von einheimischen Pflanzen, Sträuchern und
Bäumen entsprechend anliegend empfohlener Pflanzliste erreicht werden.
4. Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer
Baum, I. oder II. Ordnung entsprechend anliegend empfohlener Pflanzliste
anzupflanzen und zu unterhalten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen (z. B.
lt. Nachbarrechtsgesetz NW) dieses zulassen.
5. Grundstückseinfriedigungen sind als Hecken mit standortgerechten heimischen
Laubgehölzen entsprechend anliegend empfohlener Pflanzliste auszubilden.

Im Bereich der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und/oder Sträuchern sind die in der anliegend empfohlenen Pflanzliste
genannten Bäume/Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

VII Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9
Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1. Der zum Schutz des Freiraumes vor Verkehrslärm auf den Grundstücken
entlang der Gronauer Straße festgesetzte Schallschirm ist in einer Höhe von
3,30 m, gemessen von der Oberkante der Fahrhahnoberkante der Gronauer Straße (L
572), einschließlich der notwendigen Überlängen herzustellen. Der Schallschirm
ist als Kombination aus Wall und Wand auszuführen und mit standortgerechten,
heimischen Gehölzen entsprechend anliegend empfohlener Pflanzliste zu
begrünen. Die zur Straßenseite hin ausgerichtete Oberfläche des Schallschirmes
ist schallschallabsorbierend herzustellen. Im übrigen ist der Schallschirm in
Ausführung und Material so zu gestalten, daß die für Allgemeine Wohngebiete
maßgeblichen Schall-Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A)
nachts unter Berücksichtigung der gemäß nachstehender Ziffer 2. festgesetzten
passiven Lärmschutzmaßnahmen zu den schutzbedürftigen Räumen der
Wohngebäude nicht überschritten werden.
2. Im in der Planzeichnung umgrenzten Schutzbereich sind aus Gründen der
Lärmvorsorge (Verkehrslärm) Fenster und deren Zusatzeinrichtungen von
schutzbedürftigen Räumen in den Obergeschossen der Gebäude auf der
schallzugewandten Seite aufgrund der Vorschriften des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und den jeweils geltenden Normen und
Richtlinien entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik nach
der Schallschutzklasse SSK 1 auszubilden.

VIII Gestaltung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind naturnah zu
gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Insbesondere soll dies durch die Anpflanzung
und Unterhaltung von einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen entsprechend
anliegend empfohlener Pflanzliste erreicht werden.

Pflanzenliste als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Pflanzen für extensive Dachbegrünungen
Ceratoton purpureus, Moose
Bryum spec., Moose
Sedum album, Weißer Mauerpfeffer
Poa compressa, Flaches Rispengras
Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer
Sedum acre, Scharfer Mauerpfeffer
Poa bulbosa, Knolliges Rispengras
Bromus tectorum, Dachtrespe
Bromus erectus, Aufrechte Trespe
Festuca ovina speciosa, Schafschwingel
Poa pratensis angustifolia, Wiesenrispengras
Chrysanthemum leucanthemum, Gewöhnliche Margerite
Anthemis tinctoria Färberkamille

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung
Clematis montana, Berg-Waldrebe
Clematis x Jackmannii, Waldrebe (Hybride)
Clematis vitalba, Waldrebe
Euronymus fortunei "Vegetus", Kletter-Spindel
Hedera helix, Efeu
Hydrangea hortensis, Kletterhortensie
Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
Lonicera henryii, Henrys-Geißblatt
Lonicera caprifolium, Durchwachsenes Geißblatt
Parthenocissus inserta, Wilder Wein
Prathenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schlingknöterich
Wisteria sinensis, Blauregen

Bäume I. Ordnung (höher als 20 m)
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Castanea sativa, Eßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Populus alba, Silberpappel
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Ulmus carpinifolia, Feld-Ulme
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Tilia cordata, Winter-Linde
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung (selten höher als 15 m)
Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea, Sal-Weide
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstgehölze:
Apfel, Birne, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuß u. a.
Wildobstgehölze:
Malus sylvestris, Wildapfel
Pyrus pyrastrer, Wildbirne

Sträucher (a. a. auch für Hecken)
Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne
Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa canina, Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus ideaus, Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Träuben-Holunder
Sarthothamnus scoparius, Besenginster
Viburnum lanata, wolliger Schneeball
Viburnum opulus, gewöhnlicher Schneeball

VI Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zu-
standes vom Oktober 1993 wird als richtig,
die geometrische Festlegung der
städtebaulichen Planung
bescheinigt
Kreis Borken
KATASTERAMT
Borken, den 29. 12. 1994
Hansens
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Der Beschluß des Rates der Stadt Rhede
über die Aufstellung dieses Bebauungspla-
nes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetz-
buches am 10. 08. 1994 ortsüblich bekannt
gemacht
Stadt Rhede, den 22. 12. 1994
Stadtdirektor
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der
Planzeichnung und den textlichen Fest-
setzungen, hat der Rat der Stadt Rhede am
12. 10. 1994 gem. § 10 des Baugesetz-
buches als Satzung und die Begründung
hierzu beschlossen.
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungs-
planes ist mit Verfügung vom
10. 04. 1995 genehmigt worden
(Az. 35.2.1-5202-3/95)
Münster, den 10. 04. 1995
Bezirksregierung Münster
Im Auftrag
gez. (Siegel)
Gravemann
Oberregierungsbaurat

Bebauungsplan
Vardingholt BO 1
- 1. Änderung -
Maßstab 1 : 500
4. Ausfertigung