

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB – s. TF 3
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

- Gebäude vorhanden
- Rhede** Gemarkungsname
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze geplant
- Flur 1** Flurbezeichnung
- 423** Flurstücksnummer
- Parallele

Textliche Festsetzungen (TF)
 (§ 9 BauGB)

- 1 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straßenkante der Erschließungsstraße gemessen von der Mitte des Baugrundstückes gemäß § 18 Abs.1 BauNVO.
- 2 Solaranlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.
- 3 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Münsterstraße sind beim Bau von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, teilweise passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche ab dem Lärmpegelbereich III sind im Änderungsplan zur Bestimmung des erforderlichen R'w,res des Außenbauteils gekennzeichnet.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) in den der Münsterstraße unmittelbar angrenzenden Grundstücken und nicht abgewandten Fassaden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Schalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe Anhang III, Seite 6, Schalltechnische Untersuchung)	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w,res in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40

Im Baugenehmigungs-/ Genehmigungsstellungsverfahren sind schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BFT)
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 1 **Außenwandflächen**
 Alle Außenwandflächen sind in rotem, sandstemem Sichtmauerwerk oder hellem Putz (z.B. weiß, elfenbein, champagner, hellgrau, sonnengelb, usw.) auszuführen. Bei maximal 15% der Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Vordächer und Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden
 a) Sichtbeton (dunkel)
 b) Holzschalung (dunkel lasiert)
 c) Putz (dunkel)
- 2 **OK EG Fußboden**
 Bei Wohngebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis 0,4 m über Straßenkante der fertigen Straße liegen.
- 3 **Dachneigung und Dachform**
 Die Traufhöhe bei den eingeschossigen Satteldachhäusern darf 2,8 m, gemessen von Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden bis zur Unterkante Traufgesims nicht überschreiten. Traufen von Dachgauben bleiben von dieser Regelung unberührt. Die Höhe des Traufgesims darf 0,7 m nicht überschreiten. Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von 35° - 45°, wenn sie nicht mehr als 50% der Traufänge einnehmen und zur Giebelseite einen Abstand von > 2,0 m einhalten. Dacheinschnitte unterliegen den gleichen Maßanforderungen wie Dachgauben. Traufüberstand sowie Regeninnenausbildung müssen an Doppelhäuser sowie Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.
- 4 **Dacheindeckung**
 Die Satteldächer sind mit dunklen Dachpfannen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig.
- 5 **Einfriedigungen**
 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Dies gilt für Einfriedigungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedigungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,0 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 Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H)
 (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingetragenen Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Amsberg über das Ordnungsamt der Stadt Rhede umgehend zu verständigen.
- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DWVG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.
- 3 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 und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 4 Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserversorgung sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 5 Gehölnentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten also vom 30. September bis 01. März zulässig. Außerhalb dieser Zeiten sind Gehölnentnahmen erst nach vorheriger Begutachtung durch eine sachkundige Person durchzuführen.
- 6 Dieser Änderungsplan enthält auch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderung welche nicht durch diese Änderung geändert wurden. Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Änderungsbereiche den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rhede hat am 25.05.2011 gem. § 2 (1) BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 6“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2011 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Rhede hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 10.02.2011 über die Bürgerversammlung am 02.03.2011 unterrichtet, in der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben war.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 25.05.2011 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 6“ mit dem Begründungsentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 6“ hat mit dem Begründungsentwurf gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 06.06.2011 bis 06.07.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 27.05.2011 gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2011 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 20.07.2011 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 6“ in Kenntnis der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Rhede, den ... **21. JULI 2011**

(L. Mittag)
 Bürgermeister

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 6“ ist am ... **22. JULI 2011** ... gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Rhede, den ... **25. JULI 2011**

(L. Mittag)
 Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: Januar / 2011 inkl. digitalisierte Fahrbahn aus hochauflösenden Luftbildern 2010

Borken, den 20.07.2011

(M. Wülfing)
 Öffentl. best. Verm.-Ing.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

5. 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 – (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2005 (GV. NRW. S. 818)

Hauptsatzung der Stadt Rhede

in den zurzeit geltenden Fassungen

STADT RHEDE

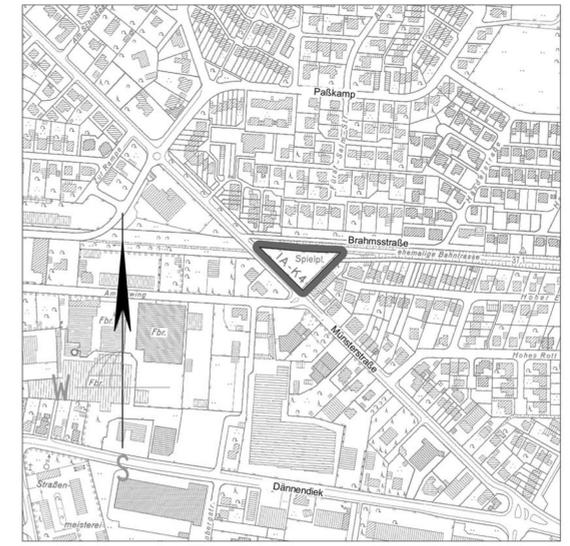


6. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 6“

Maßstab 1:500

1. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Planung:
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dipl.-Ing. Bernhard Schemme
 Dipl.-Ing. Martin Wülfing

Im Kettelhack-Karree • Wibecke 14
 46325 Borken
 Telefon: (02881) 9201-0
 Telefax: (02881) 9201-33
 info@schemme-wueffing.de
 www.schemme-wueffing.de

Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

- Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
- 0,5 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- H Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr.1

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- offene Bauweise
- 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 gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung**
- Verkehrsgrünfläche
- Fuß- und Radweg
- Bushaltestelle

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
- Zweckbestimmung**
- Abfallbehälteraufstellfläche für Abfuhr

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö“)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
 Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.