

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA 1 - WA 3 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
- TGa Tiefgarage
- Lärmpegelbereiche

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN
- Flur 17 Flurnummer
- 123 Flurstücksnummer
- Abbruch Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- FD / SD Flachdach / Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 / WA 2 / WA 3) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planantrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 2.2 Grundflächenzahl
Innerhalb der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Flächen kann eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.
- 3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 3.1 Innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 3.2 Innerhalb der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- 4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 Dachflächen von Tiefgaragen sind zu einem Anteil von mind. 75 % zu begrünen
- 5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w, res} des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w, res} Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40
- 5.2 Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Lärmpegeln nachts > 45 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelwerts nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-01 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendenmauerwerk (unglasierter) oder als heller Putz bzw. weißes Sicht- / Verblendenmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stütze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
2. **DACHFORM**
Die zulässigen Dachformen sind in den jeweiligen Teilen der Planzeichnung festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile sind davon abweichende Dachformen zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
3. **DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen in den Farben anthrazit, schwarz sowie rot und rotbraun einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung). Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
4. **DACHAUSBILDUNG**
Dachgauben sind zulässig. Sie haben folgende Mindestabstände - gemessen auf der Dachfläche - einzuhalten: - 1,00 m zur Traufe (Traufe gemessen von der Aussenkante Dachrinne und Außenfläche Gaube) sowie - 1,50 m zu den seitlichen Außenwänden. Dachgauben dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben. Sie dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.
5. **WERBEANLAGEN**
Innerhalb des Plangebietes sind freistehende oder nicht ortsfeste Werbeanlagen sowie selbstleuchtende, reflektierende Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind innerhalb der überbauten Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 2 m² zulässig, wobei eine Höhe von 0,6 m nicht überschritten werden darf. Oberhalb des 1.OG sind Werbeanlagen unzulässig.

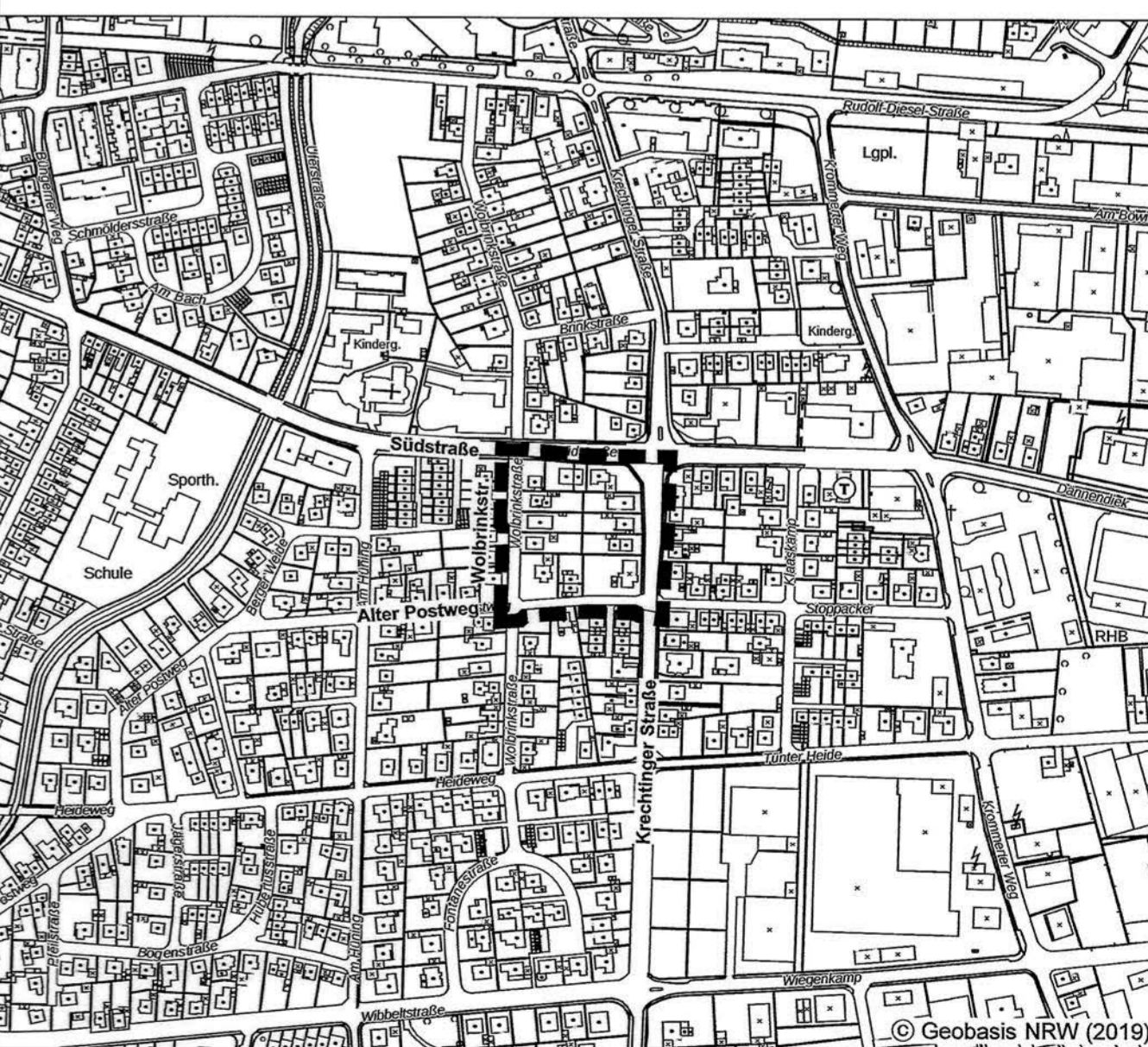
HINWEISE

- 1 **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 295, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archaische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 **ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände gegenüber Fledermäusen (Verlust von Sommerquartieren) vorbereitet werden.
- 3 **KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallformen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- 4 **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3706)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010. (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Rhede
Bebauungsplan
"Rhede BS 29"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand: 09.10.2020

Bearb.: CLK/W

Plangröße: 84 x 70

Maßstab: 1 : 500

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
 Stadtplaner GmbH
 Danger Straße 35 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 0524 3062-0 • Fax 0524 3062-100
 stadtplaner@wolterspartner.de

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Kartengrundlage Der Rat der Stadt Rhede stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Oktober 2019 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Borken, den <u>11.12.2020</u></p> <p><i>A.S. Schlegel</i> Bürgermeister</p>	<p>2. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Rhede hat am <u>29.01.2020</u> gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am <u>15.05.2020</u> ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rhede, den <u>16.12.2020</u></p> <p><i>Berns</i> Bürgermeister</p> <p><i>Rippel</i> Schriftführer</p>	<p>3. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am <u>13.03.2020</u> gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.</p> <p>Rhede, den <u>17.12.2020</u></p> <p><i>Podt</i> Bürgermeister im Auftrag</p>
<p>4. Offenlagebeschluss Der Rat der Stadt Rhede hat am <u>29.01.2020</u> gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.</p> <p>Rhede, den <u>16.12.2020</u></p> <p><i>Berns</i> Bürgermeister</p> <p><i>Rippel</i> Schriftführer</p>	<p>5. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom <u>05.02.2020</u> bis <u>29.06.2020</u> einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.</p> <p>Rhede, den <u>17.12.2020</u></p> <p><i>Berns</i> Bürgermeister im Auftrag</p>	<p>6. Beschluss zur erneuten beschränkten Offenlage Der Rat der Stadt Rhede hat am <u>05.08.2020</u> gem. § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszuliegen.</p> <p>Rhede, den <u>16.12.2020</u></p> <p><i>Berns</i> Bürgermeister</p> <p><i>Rippel</i> Schriftführer</p>
<p>7. Erneute Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom <u>16.12.2020</u> bis <u>31.03.2020</u> einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Rhede, den <u>17.12.2020</u></p> <p><i>Podt</i> Bürgermeister im Auftrag</p>	<p>8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Rhede hat am <u>16.11.2020</u> gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiernit ausgesetzt.</p> <p>Rhede, den <u>16.12.2020</u></p> <p><i>Berns</i> Bürgermeister</p> <p><i>Rippel</i> Schriftführer</p>	<p>9. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am <u>16.12.2020</u> ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Rhede, den <u>16.12.2020</u></p> <p><i>Berns</i> Bürgermeister</p> <p><i>König</i> König Bekanntmachung y.N</p>