

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 1. Oktober 2012 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschrieben.
 Borken, den 25. Juli 2013

Hansens
 Kreisobervermessungsrat
 Kreis BORKEN
 KRAFTERAMT

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 27.08.2008 beschlossen.

Rhede, den 25.07.2013
Kobbe
 Bürgermeister
Küb
 Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 09.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 25.07.2013
 Der Bürgermeister i.A.
Kobbe

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 14.03.2009 stattgefunden.

Rhede, den 25.07.2013
 Der Bürgermeister i.A.
Kobbe

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 27.02.2009 bis zum 31.03.2009 stattgefunden.

Rhede, den 25.07.2013
 Der Bürgermeister i.A.
Kobbe

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 22.07.2012 beschlossen.

Rhede, den 25.07.2013
Grik.9
 Bürgermeister
EPS 93
 Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 22.07.2012 bis 31.07.2012 aufgrund der Bekanntmachung vom 20.07.2012 öffentlich ausgelegen.

Rhede, den 25.07.2013
 Der Bürgermeister i.A.
Kobbe

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 22.07.2012 bis zum 31.07.2012 stattgefunden.

Rhede, den 25.07.2013
 Der Bürgermeister i.A.
Kobbe

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 20.03.2013 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 25.07.2013
Grik.9
 Bürgermeister
EPS 93
 Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 30.03.2013 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 30.03.2013
Grik.9
 Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1bis 11 BauNVO)

- Mischgebiet
- Geschossflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H max maximale Gebäudehöhe

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

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Wasserwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 120 vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesenes Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) 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 Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig, wenn die angebotenen Sortimente in der folgenden Liste der zentralrelevanten Sortimente (sog. „Rheder Liste“ gem. Einzelhandelsentwicklungs-konzept der Stadt Rhede) enthalten sind.

Ausnahme: zulässig sind Verkaufsflächen mit Sortimenten aus der nachfolgenden „Rheder Liste“ für den Verkauf an Endverbraucher, wenn die Verkaufsfläche einem Produktions- oder Handwerksbetrieb innerhalb des Plangebietes räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist und wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.

Liste der zentralrelevanten Sortimente (sog. „Rheder Liste“)

- Bäckerei- / Konditoreiwaren
- Metzgerei- / Fleischereiwaren
- Nahrungsmittel- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)
- Getränke
- Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Körperpflegeartikel, Wasch- Putz- und Reinigungsmittel
- Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Stempel
- Zeitschriften und Bücher
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung
- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Sportartikel und -geräte, Campingartikel
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren
- Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Rundfunk-, Fernseh-, phototechnische Geräte, Camcorder, Videokameras und -rekorder, unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
- Musikinstrumente
- Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte und Zubehör
- Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
- Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive, Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope)
- Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen)
- Leuchten und Zubehör
- Uhren und Schmuck
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen
- Schnittblumen
- Fahrräder und Zubehör
- Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

- 1.2 Im Mischgebiet sind Betriebe und Anlagen, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Anlagen
 Die max. zulässige Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 11,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (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 Baukörperlänge beziehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nur zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Baugrenze darf grundsätzlich nur um maximal 1,00 m überschritten werden.

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

4.1 Je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, je Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 5.2 Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 (1a) BauGB)

6.1 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie weitere externe Kompensationsflächen werden dem Eingriffsverursacher „Mischgebiet“ als Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

- 1. Sockel
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
- 2. Außenwände
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- 3. Dacheindeckung
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- 4. Dachausbildung
Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauen und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- 5. Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,00 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 Einfriedungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung

Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V 3 – 8904/25.1 vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

HINWEISE

1. Denkmäler

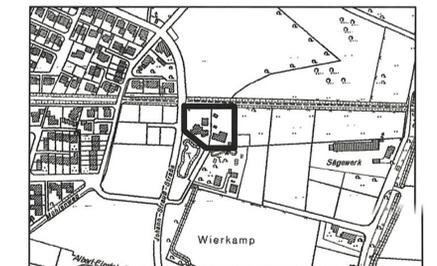
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Rhede) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbehebungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.

2. Grundwasserentnahmen

Die Entnahme von Grundwasser ist im Vorfeld mit der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken abzustimmen.

**STADT RHEDE
 Bebauungsplan "Rhede BO 10"**

Stand: Februar 2013



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 500

