

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
    - In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich als Läden i.S.d. § 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.
    - In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (auch die o.g. Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO) sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sonst zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe sowie die gem. § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahme-Zulässigkeit der Räume für freie Berufe gilt, wenn diese Nutzung der Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Wohngebäude sowie die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 / 2) sind gem. § 4 (3) BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
    - Die zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfäche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufseitig stehen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut.
    - Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
  - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
    - In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und / oder Doppelhäusern, ist bei Einigkeit der Grundstückseigentümer auch einseitige Grenzbebauung als Ketteneinbauweise zulässig.
    - Im Falle der Errichtung einer Garage im seitlichen Grenzabstand des Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche (siehe textliche Festsetzung 4.1) kann die Überbauung dieser Garage mit dem Hauptbaukörper zugeordneten Aufenthaltsräumen (Hausgarage) als abweichende Bauweise ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Vorschriften der BauO NRW bzgl. notwendiger Abstandsflächen eingehalten werden.
    - 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. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nur zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.
  - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
    - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und Reihenhäuser) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
    - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wasserversorgung sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig. Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
  - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
    - Der entlang des Kettler-Baches verlaufende Fuß- und Radweg kann, wenn es aus technischen Gründen erforderlich wird, vom festgesetzten Verlauf geringfügig in die festgesetzte Fläche für die Wasserversorgung abweichen.
  - MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
    - Für die mit M1 - M2 bezeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
      - M 1: Entwicklung einer extensiven Obstwiese. Zur Ausgestaltung der Fläche ist die Beschreibung in der Begründung (s. Pkt. 5.3) sowie die Pflanzliste im Anhang der Begründung zu beachten.
      - M 2: Die Fläche ist unter Einbeziehung der zu erhaltenden Wallhecke parkähnlich zu entwickeln. Zur Ausgestaltung der Fläche ist die Beschreibung in der Begründung (s. Pkt. 5.3) sowie die Pflanzliste im Anhang der Begründung zu beachten.
  - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
    - Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Balzer Straße (K 4) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau - verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt; denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß erf. R <sub>w, res</sub> in dB
I	bis 55	33
II	56 bis 60	33

\* R<sub>w, res</sub>: Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämm-Maßen der einzelnen Bauteile bzw. Teilflächen (Wandflächen, Fensterflächen, etc.) errechnet. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen.

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 30 m ein Laubbäum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
  - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
  - Die Grünsubstanz der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- AUSSENWÄNDFÄCHEN** Bei Doppel- und Reihenhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden
- TRÄUFE** Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße sind in den jeweiligen Teilen der Planzeichnung festgesetzt. Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 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.
- DACHEINDECKUNG** Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energieparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).
- DACHHAUSBILDUNG** 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) sowie - 1,50 m zu den seitlichen Außenwänden. Dachgauben dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben. Sie dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Traufhöhe des Daches nicht überschreiten.

**HINWEISE**

- DENKMALSCHUTZ** Bei Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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). Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs sind Baumaßnahmen dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster spätestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.
- GERUCHSIMMISSIONEN** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Der Immissionswert für Wohngebiete gem. Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) wird in den zum Wohnen genutzten Bereichen nicht überschritten.
- Erhaltungswerte Gehölzstrukturen** Bei der im Nordosten festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB handelt es sich um eine Wallhecke.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 29.12.2014 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungverordnung.

Denkmalamt  
Kreisobervermessungsrat  
Hansens

Der Rat der Stadt hat am 08.02.2016 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 27.02.2016 ersichtlich bekannt gemacht worden.  
Rhe, den 08.02.2016  
Bürgermeister  
Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 14.04.2016 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rhe, den 14.04.2016  
Bürgermeister  
Schriftführer

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 21.02.2016 bis 20.03.2016 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rhe, den 20.03.2016  
Bürgermeister  
Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 02.09.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rhe, den 02.09.2016  
Bürgermeister  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.09.2016 bis 10.10.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgeteilt.  
Die örtliche Bekanntmachung erfolgt am 11.07.2016  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rhe, den 11.07.2016  
Bürgermeister  
Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2016 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.  
Rhe, den 16.02.2016  
Bürgermeister  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 11. JULI 2016 ersichtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rhe, den 11. JULI 2016  
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunutzungsverordnung - (BauNVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 868), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.  
Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.

**PLANZEICHNERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA 1/2 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen A Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max.: Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung A Nr. 2.1
- TH max.: Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung A Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: < F R > Fußweg / Radweg
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Abwasser
- Elektrizität
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz (Spielbereich B II Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Schutz- und Trenngrün
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wasserversorgung
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M1 - M2 siehe textliche Festsetzung A Nr. 7.2
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung A Nr. 9
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

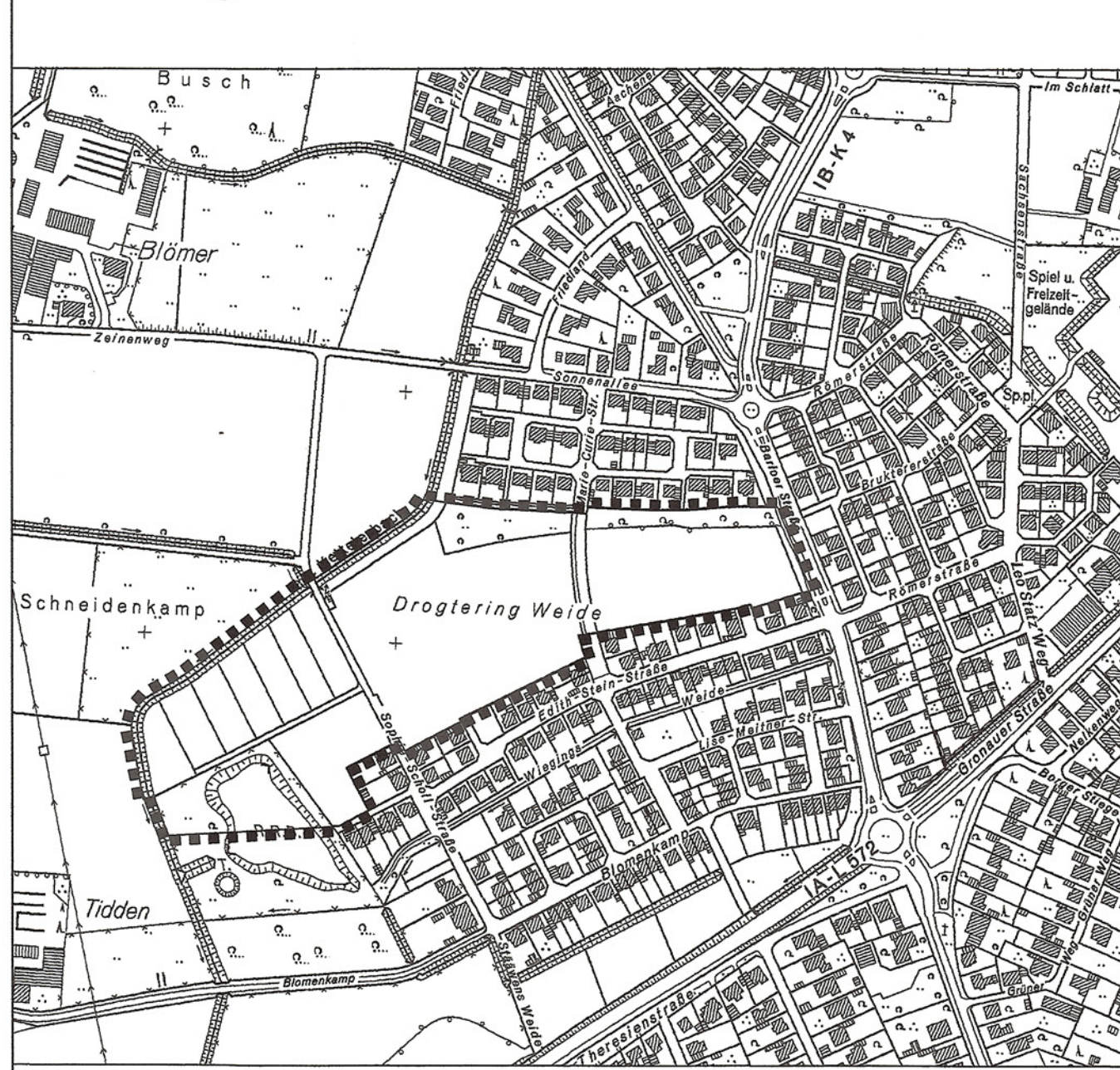
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Lärmvorbelasteter Bereich gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB, siehe textliche Festsetzung A Nr. 8
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- SD Satteldach PD Pultdach
- ZD Zeltdach FD Flachdach
- Stellung der Hauptbegrenzung (Hauptfrüchtigung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfrüchtigungen
- z.B. 42° - 48° Dachneigung
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Flurgrenze Flur 21 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene öffentliche Parkplätze
- Vermutete Lage eines Baudenkmals
- geplante Straßeneinbaue
- geplante Höhe der Erschließungsstraße in der Straßeneinbaue
- Vorgeschlagene anzupflanzende Einzelbäume
- Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes

**Stadt Rhede**

**2. Änderung des Bebauungsplanes**

**"Vardingholt BN 4 / BN 5"**



Planübersicht 1 : 5.000 Gemarkung Vardingholt, Flur 21

Stand 23.11.2015

Stand 23.11.2015

Bearb. CLK/KW

Plangröße 105 x 84

Maßstab 1 : 1.000

Satzungsbeschluss

0 10 20 40 60 m

Planbearbeitung: