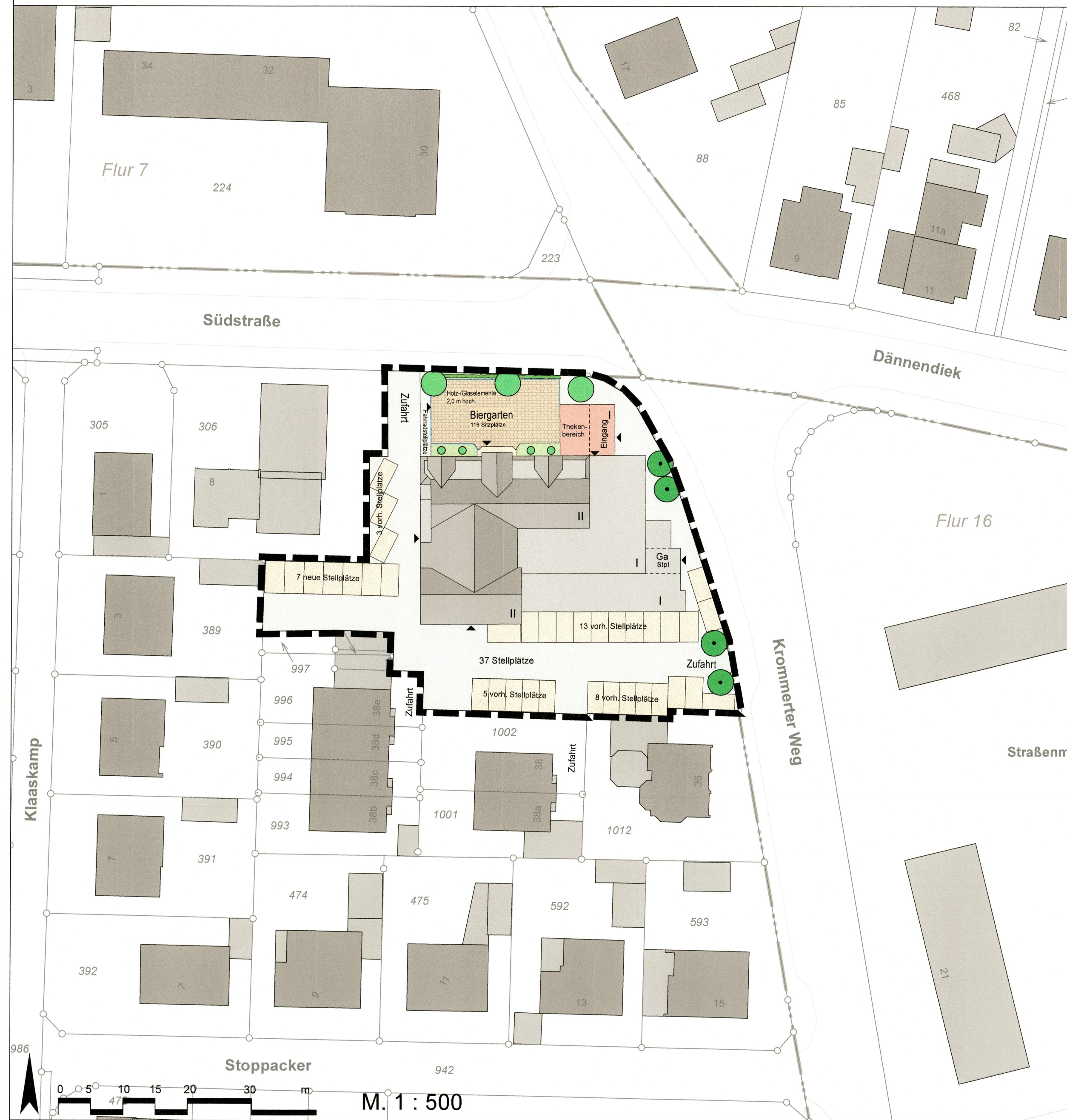
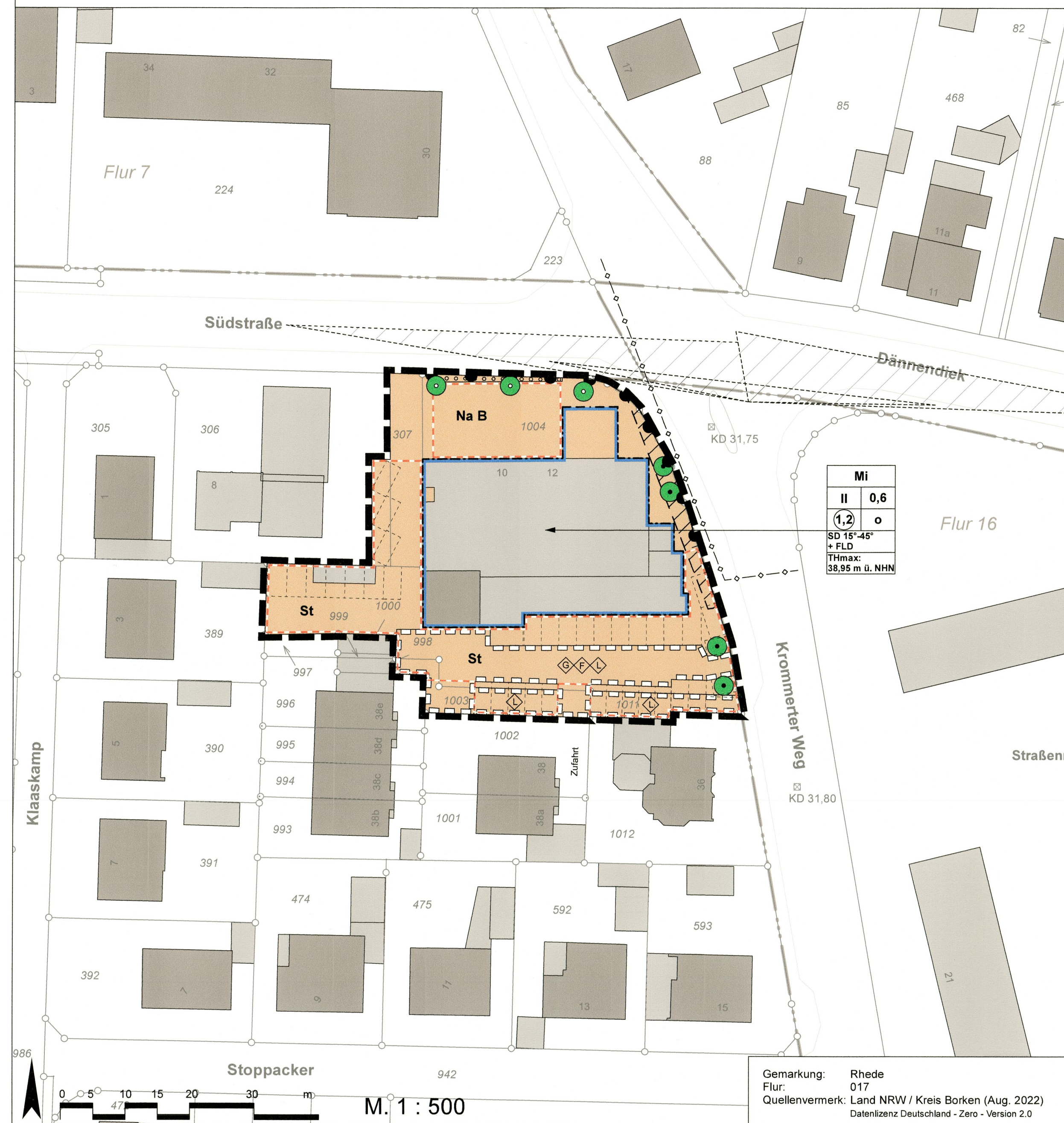


Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neuaufstellung eines Teilbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rhede BS18" im Bereich Dännendiek - Krommerter Weg



Neuaufstellung eines Teilbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rhede BS18" im Bereich Dännendiek - Krommerter Weg



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Mischgebiet
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
 - Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe ist in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Für die nicht überbaubaren und noch nicht versiegelten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die neu zu befestigenden Grundstücksteile z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig, z.B. Pflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) oder ähnlich, auszuführen. Die bereits versiegelten Flächen genießen Bestandsschutz.
 - Neu errichtete Dachflächen mit einer Dachneigung < 15° sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünete Fläche dauerhaft zu erhalten.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Im nördlichen Plangebiet sind insgesamt drei standortgerechte Laubbäume gem. zeichnerischer Festsetzung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Je Baumstandort innerhalb versiegelter Flächen ist eine mindestens 6 m² große, nicht überfahrbare Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Bodenvolumen von mindestens 12 m³ nachzuweisen. Zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse können die Baumstandorte jeweils um bis zu 2 m entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.

Liste der wahlweise zu verwendenden Bäume:

Acer platanoides	Spilzahn
Fraxinus ornus	Blumeneiche
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus hollandica	Holländische Ulme
- Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzende Fläche im nördlichen Plangebiet ist mit einer einheimischen, standortgerechten Hecke zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen.

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

- DACHFORM**

Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15-45° oder als Flachdach auszubilden.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodenergräben 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 Stadt Rhede und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruiper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL**

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen 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.
- ARTENSCHUTZ**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG und des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
- EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gütehilfen 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), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
 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) vom 21.07.2018 (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) vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG (FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und BauNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI** Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter ü. NHN siehe textliche Festsetzung Nr.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- Na B Nebenanlagen Biergarten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

- SD 15°-45° Satteldach, Dachneigung
- FLD Flachdach

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Kanaldeckel)
- Gasleitung
- Schutzstreifen Gasleitung

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 30.08.2022
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Borken, den 29.10.2023

J. W. Schuff, KVE
 Bürgermeister

R. B.
 Schriftführer/in

Der Rat der Stadt hat am 21.06.2023... gem. § 21 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.06.2023... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rhede, den 24.10.2023

B. B.
 Bürgermeister

R. B.
 Schriftführer/in

Der Rat der Stadt hat am 21.06.2023... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Rhede, den 24.10.2023

B. B.
 Bürgermeister

R. B.
 Schriftführer/in

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023... bis 03.08.2023... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.06.2023.
 Diese öffentliche Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
 Rhede, den 24.10.2023

J. A. J. J.
 Bürgermeister

R. B.
 Schriftführer/in

Der Rat der Stadt hat am 18.10.2023... gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.
 Rhede, den 24.10.2023

B. B.
 Bürgermeister

R. B.
 Schriftführer/in

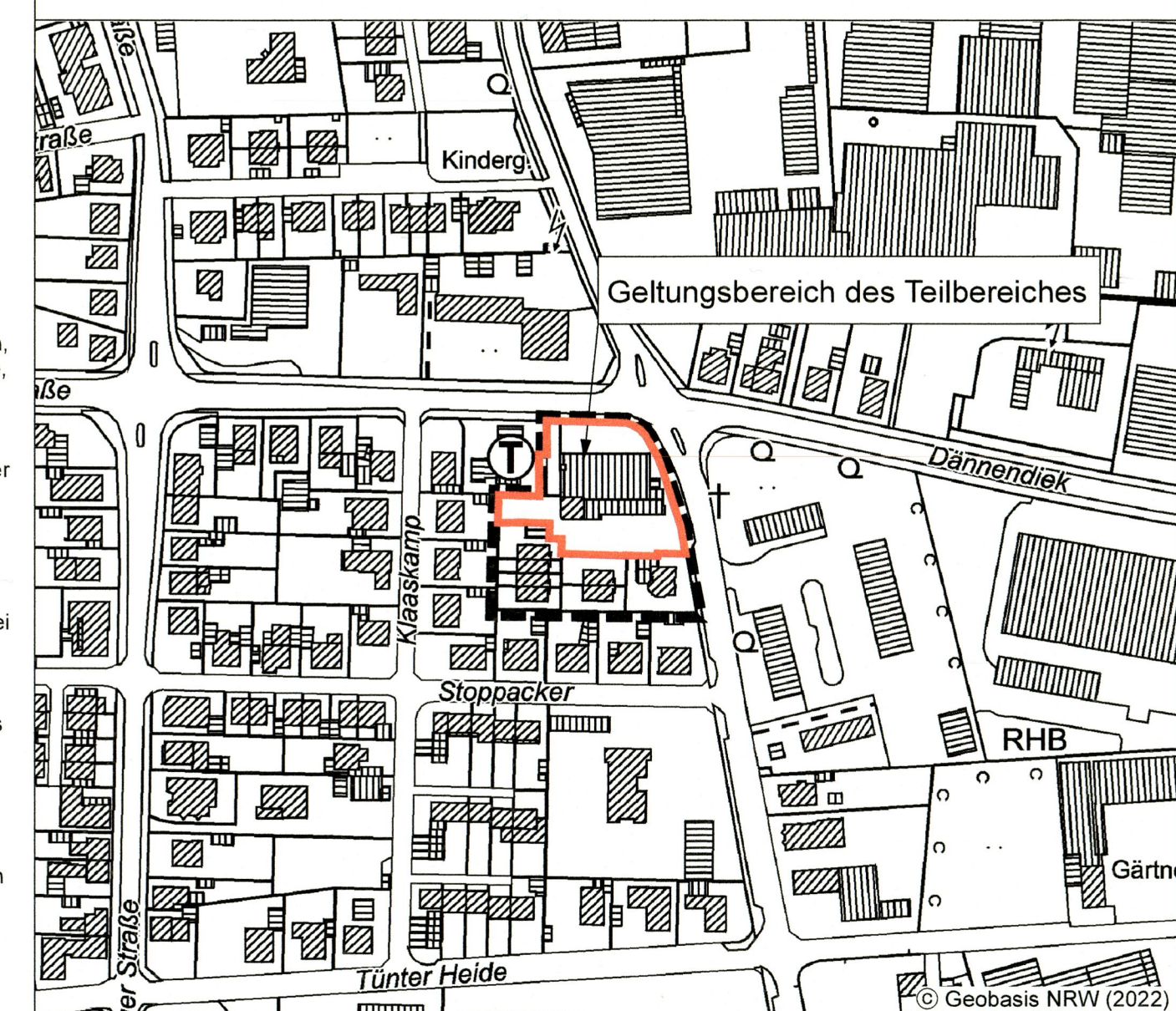
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 24.10.2023... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rhede, den 24.10.2023

B. B.
 Bürgermeister

Stadt Rhede



Neuaufstellung eines Teilbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rhede BS 18" im Bereich Dännendiek - Krommerter Weg



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	05.09.2023
Bearb.	CL/KW
Plangröße	106 x 70
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner
 Stadtplaner GmbH
 Dürger Straße 15 · D-48651 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
 stadtplaner@wolterspartner.de