



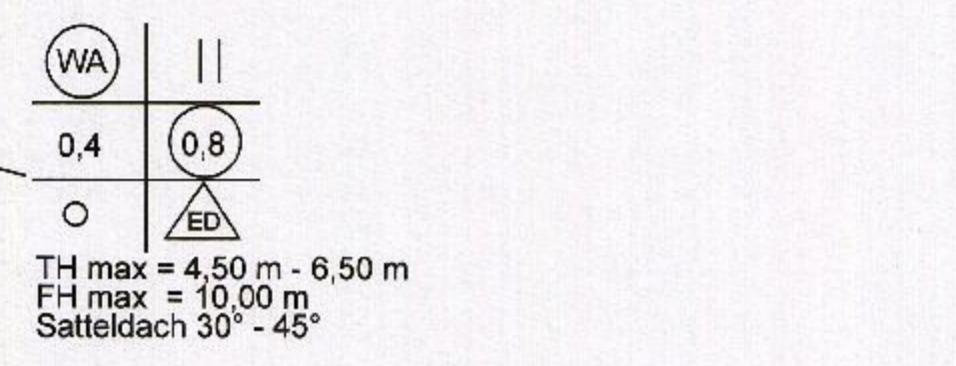
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- 0,8 Allgemeines Wohngebiet (Ein- / Doppelhäuser)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)
- 0,8 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
- FH max. Firsthöhe als Höchstmaß
- H max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
- TH = 4,50 m - 6,50 m

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

- offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 965 vorhandene Flurstücksnummer
- ← Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung)
- Straßenverkefährde



1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Hardtstraße werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - der "maßgebliche Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Außenbauteilen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochflächen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Lärmbelastung nicht mehr besteht. (durch Nachweis im Einzelfall).

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erforderliches R _{w,ext} * des Außenbauteiles in dB	Aufenthaltsräume	Bürräume
II	56 bis 60	—	30	30
III	61 bis 65	—	35	30

* R_{w,ext} = Resultierendes Schalldämmmaß, das gemessen Außenbauteil, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämmwerten der einzelnen Bauteile (z.B. Wände, Fensterrahmen, Fensterelemente etc.) errechnet.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet

- 1.2 Die Fassaden in Ausrichtung Hardtstraße sind bis zu einer Tiefe von 20 m parallel zur Hardtstraße gemessen ab Fassade abstrahlend empfangend dem Lärmpegelbereich II (R_{w,ext} = 35 dB) auszuführen. Fenster zu Schlafräumen der ersten Baureihe südlich der Hardtstraße sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen Fassaden (Stützassise) zu realisieren. Hier von können Ausnahmen zugelassen werden: Die Fenster von Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB(A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmes R_{w,ext} zu berücksichtigen.

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

1. **Sozial**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
2. **Traufe**
Die maximal zulässige Traufhöhe liegt gemäß Planzeichnung bei 4,50 m - 6,50 m, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
3. **Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
4. **Dachform**
Im Plangebiet sind je nach Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer als Satteldach mit einer Neigung von 30° - 45° und Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
5. **Dachdeckung**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleichen Farben zu verwenden.
6. **Dachausbildung**
Dachanschlüsse und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Umgang entfernt sein. Giebel- und Zwerchhäuser sind in der zweiten Reihe unzulässig.
7. **Stellung baulicher Anlagen**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom Juni 2008 wird als richtig und die geographische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschreiben.

Rhede, den 25.07.2008
Bürgermeister: *Rocken*
Schlichter: *Rocken*

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 07.06.2007 beschlossen. Rhede, den 28.03.2008
Bürgermeister: *Rocken*
Schlichter: *Rocken*

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 07.06.2007 gefasst. Rhede, den 28.03.2008
Bürgermeister: *Rocken*
Schlichter: *Rocken*

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 07.06.2007 stattgefunden.
Rhede, den 12.08.2008
Bürgermeister: *Rocken*
Schlichter: *Rocken*

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 12.08.2008 beschlossen.
Rhede, den 28.03.2008
Bürgermeister: *Rocken*
Schlichter: *Rocken*

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.04.2008 bis 04.06.2008 aufgrund der Bekanntmachung vom 27.04.2008 öffentlich ausgelegt.
Rhede, den 12.08.2008
Bürgermeister: *Rocken*
Schlichter: *Rocken*

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1997 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 885/SCV NW 2003), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SCV NW 2003)

Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UVP) vom 06.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der zuletzt geänderten Form

Hinweise

Bei Bodensprengungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Verbindungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 210252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchVG).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

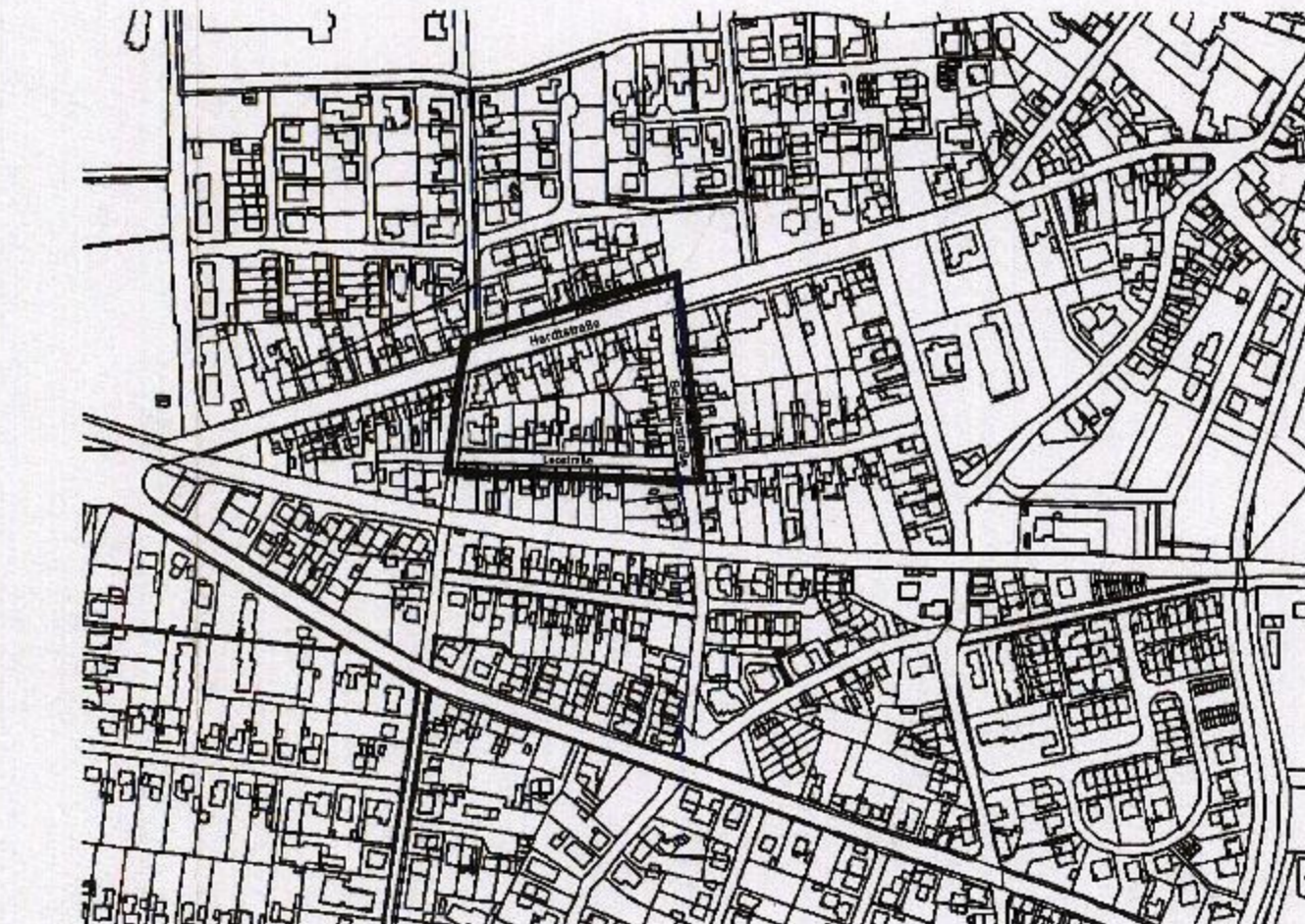
A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten 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.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Behälterversandgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
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 Anlage**
Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,00 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.
- 2.2 **Bauweise und überbaubare Grundstücke** (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.
- 3.2 **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Die befestigten Grundstücke, Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege und Terrassen sind wasserundurchlässig z.B. durch Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2cm) etc. auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird.

STADT RHEDE

Bebauungsplan "Rhede BW 12"

Stand: Juni 2008



Übersichtsplan Maßstab 1:10000
Aufgestellt im Auftrag der Stadt Rhede

Haus + Schulten
Beratende Ingenieure
Feldmark 1, 46414 Rhede
Tel. 02872/980265 Fax 980267

Maßstab 1:500

