



Anmerkung:
Der Gebäudebestand sowie die Grenzeinrichtungen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,7 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschöflächenzahl
- TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen, sozialen und caritativen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- ☐ Containerstandort (Abfallbeseitigung)

KENNEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 369 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 40 - 50 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO
 - a) In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1-4) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6 - 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
 - b) In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1-4) können die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind.
 - c) In den festgesetzten Mischgebieten können Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten gem. Einzelhandelsmaß vom 20.06.1996 (MBl. NW, 1996 S. 922.), Teil A ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Handelsstruktur der Innenstadt Rhedes zu befürchten sind.
- Das sind:
- Teil A
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Anquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
 - Bestelmarken, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

In den festgesetzten Mischgebieten ist die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen des Mischgebietes) nicht zulässig.

3. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

- a) Die Firsthöhe der dreigeschossigen Gebäude darf die Höhe von von 13,0 m (MI 1) bzw. 12,50 m (MI 4), die der zweigeschossigen Gebäude die Höhe von 12,0 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- b) Die Traufhöhe der dreigeschossigen Gebäude darf die Höhe von von 8,0 m (MI 1) bzw. 7,50 m (MI 4), die der zweigeschossigen Gebäude die Höhe von 7,0 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

4. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Auf den überwiegend durch Bestandsbebauung geprägten Bauflächen ist abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig, sofern bisher eine grenzständige Bebauung vorhanden war oder ist.

5. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- b) Auf den festgesetzten öffentlichen Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

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

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

In den mit MI 1-3 gekennzeichneten Mischgebieten sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.

AUSSENWANDFLÄCHEN

In den mit MI 1-3 gekennzeichneten Mischgebieten sind Neubauten nur in rot bis braunem Verblendmauerwerk -unglasiert- auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Brüstungsleider, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie sich in das derzeitige städtebauliche Bild einfügen.

DACHEINDECKUNG

In den mit MI 1-3 gekennzeichneten Mischgebieten sind Dächer mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen 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. Glasdächer zur Solarenergienutzung).

DACHFORM

In den mit MI 1-3 gekennzeichneten Mischgebieten sind Dächer als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 - 50 ° auszuführen.

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 Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/ 21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG).
- 2) ALTLASTEN

Die Brauch- und Trinkwasserernutzung ist in dem gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichneten Bereich grundsätzlich untersagt. Die Anlage von Obst- und Gemüsegärten ist ebenfalls nicht gestattet. Ist im Rahmen der Baumaßnahme eine Wasserhaltung erforderlich, so ist die Einleitung des Wassers in den Schmutzwasserkanal bei der Stadt Rhede zu beantragen. Im Plangebiet befinden sich Brunnenanlagen, die bis auf weiteres erhalten bleiben. Sämtliche Aushubarbeiten sind gutachterlich zu kontrollieren. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind bei der Entsorgung des Bodenaushubs zu beachten. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten unvorhergesehene Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers sowie sonstige Auffälligkeiten ergeben, so ist der Kreis Borken zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.06.2000, §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 459), § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899) in der zuletzt geänderten Fassung, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung, Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Genauigkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Rhede, den 11. JAN. 2002
Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes ist die geodätische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Rhede, den 11. JAN. 2002
Der Rat der Stadt hat am 23.05.01 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 u. Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 27.06.01 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Rhede, den 11. JAN. 2002

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rhede, den 11. JAN. 2002

Der Rat der Stadt hat am 23.05.01 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rhede, den 11. JAN. 2002

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 7 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.01 bis 10.07.01 einschließlich der öffentlichen Einsicht öffentlich ausgelegt.
Rhede, den 11. JAN. 2002

Der Rat der Stadt hat am 26.09.01 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Rhede, den 11. JAN. 2002

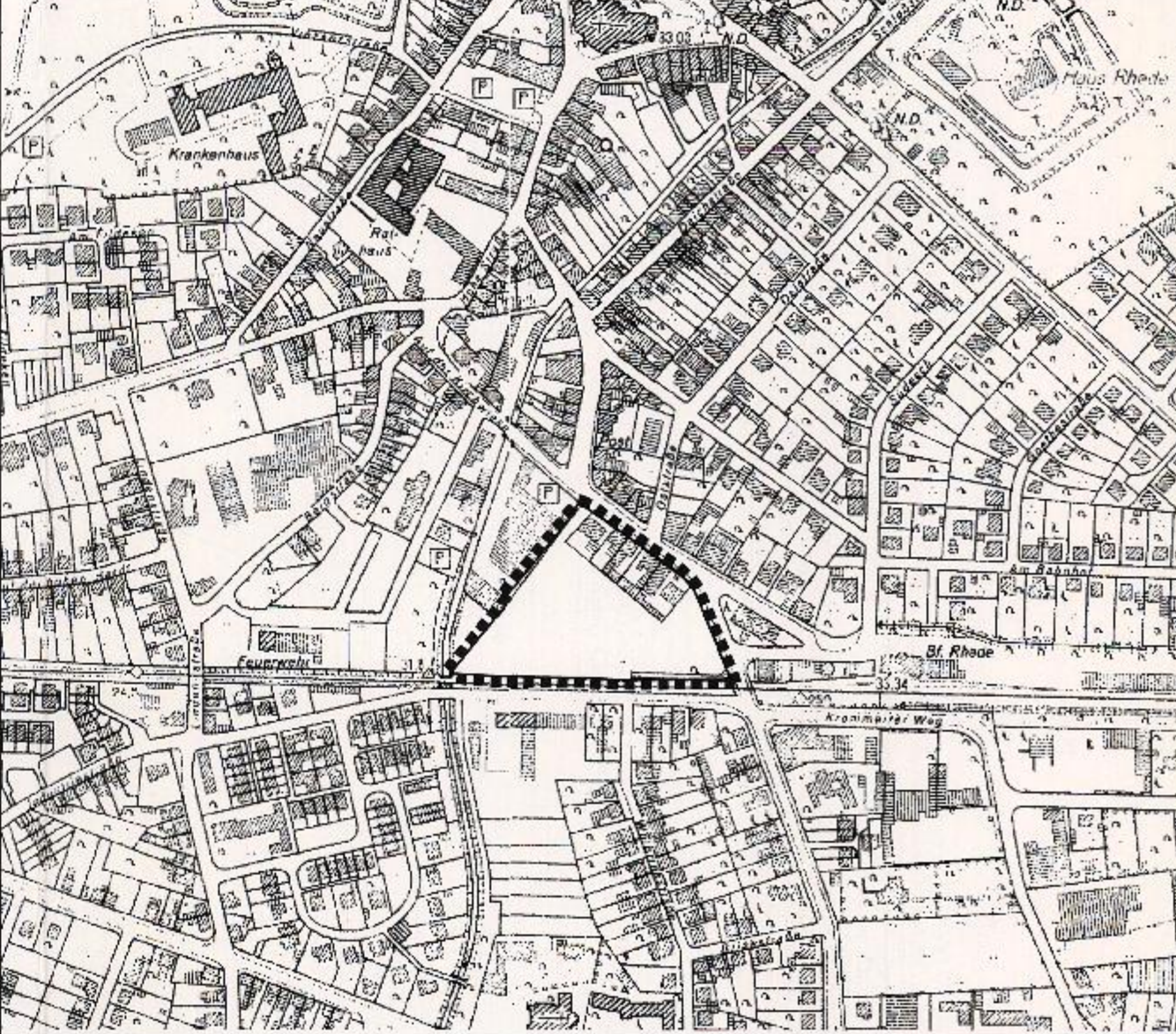
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 30. MAR. 2002 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 0. MAR. 2002 Rechtskraft erlangt.
Rhede, den 11. JAN. 2002

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Rhede, den 11. JAN. 2002

STADT RHEDE

BEBAUUNGSPLAN "RHEDE B 4"

(EHEM. FIRMA HARDE + RÖSSING)



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000		NORDEN
DATUM	APRIL '01	
PL GR	115 x 60	0 5 10 15 20 30 m
BEARB.	VI	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA STADTPLANER DAMPFSTRASSE 11 · 48669 COEFLD TELEFON 02461 800-0 · FAX 02461 800-100