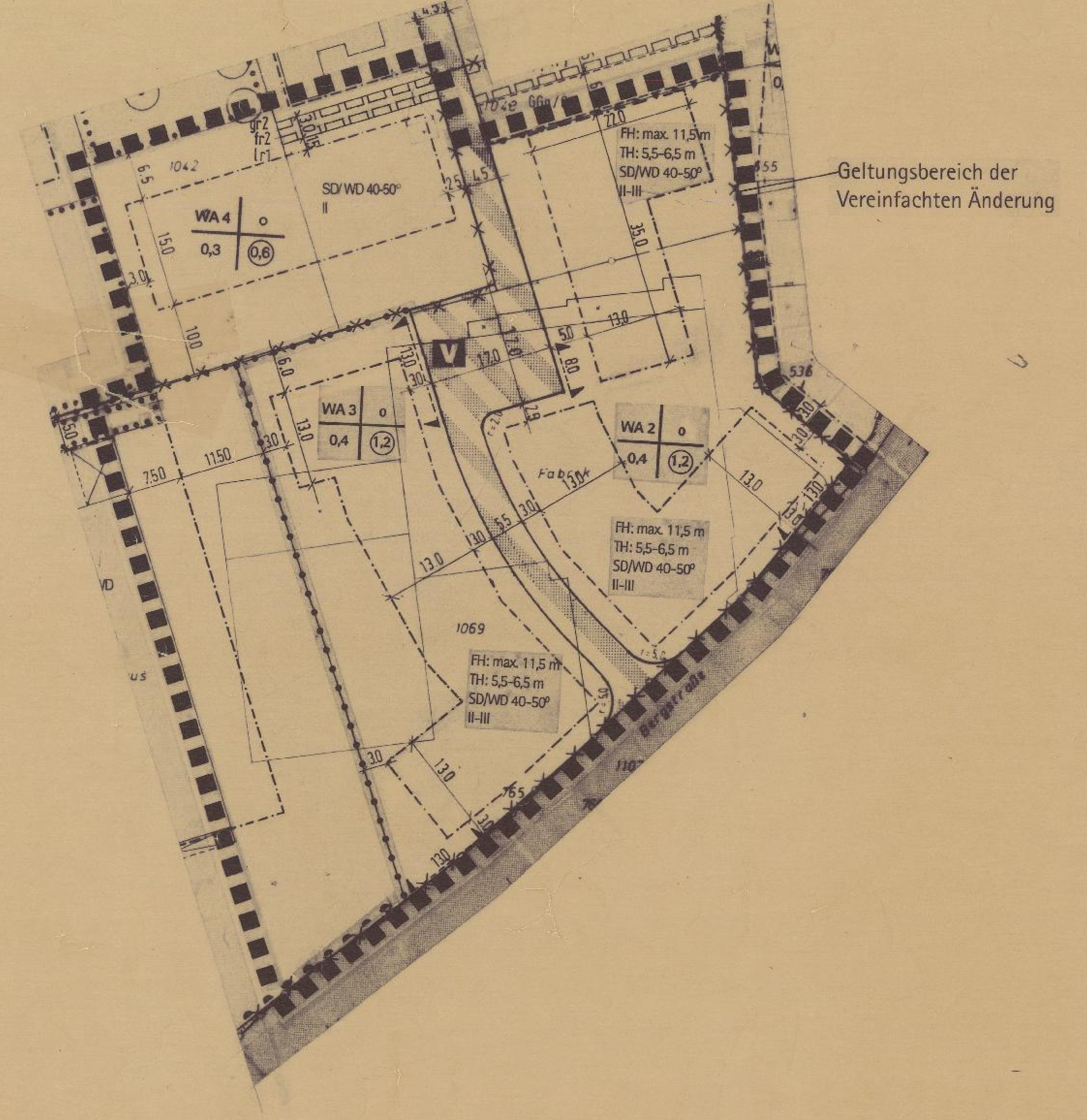
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Rhede B 2, 1. Änderung



Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Rhede B 2, 1. Änderung" werden wie folgt geändert:

III Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2. Die mit gr 2 und fr 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner der Parzelle Flur 6, Nr. 1042 belastet.

IV Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze für die Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) sind vorrangig in Form von Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen, deren Zufahrt von der Bergstraße aus erfolgt, unterzubringen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Rhede B 2, 1. Änderung" gelten weiterhin.

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 07. Mai 1997 beschlossen, den Bebauungsplan "Rhede B 2, 1. Änderung" entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen gemäß § 13 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der geltenden Fassung zu ändern.
Rhede, den 14.05.1997

Bürgermeister | Schriftführer

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622),
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532),
Gemeindeordnung (GO NW) vom 13.08.1984 (GV NW S. 124),
in den jeweils geltenden Fassungen.

II Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO
MI — Mischgebiete § 6 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(I) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
0.4 — Grundflächenzahl
(0.8) — Geschoßflächenzahl
TH = Traufhöhe — Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerkes

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

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
ho — halboffene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
GGa — Gemeinschaftsgaragen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Umgrenzung der Verkehrsflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung durch folgende Zeichen bzw. Beschriftung
V — verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg — Radweg
Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrverbot
Einfahrtbereich Tiefgarage

Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentlich — Öffentliche Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
Parkanlage
privat — Private Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
Parkanlage
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und/ oder Sträuchern
Bäume — Sträucher

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

gr Gehrecht — fr Fahrrecht — lr Leitungsrecht

Die jeweils Begünstigten sind den textlichen Festsetzungen Nr. III, 1 und 2, zu entnehmen.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und sonstige Grenzen
(§ 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, in den Überprüfungen entsprechend Ziffer VI der textlichen Festsetzungen erforderlich sind.

III Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

D — Einzelanlagen, die in der Denkmalliste eingetragen sind
E — Erhaltenswerte Bausubstanz
vorhandene Flurstücksgrenze
1067 — vorhandene Flurstücksnummer
vorhandener Einzelbaum

IV Örtliche Bauvorschriften

40-50° — Dachneigung
Dachformen
SD — Satteldach
WD — Walmdach
MD — Mansarddach

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Rhede B2"

I Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind
1.1 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" nur ausnahmsweise zulässig;
1.2 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Tankstellen" nicht zulässig.

2. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO:

In den Mischgebieten sind
2.1 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig;
2.2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO" in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" allgemein zulässigen Spielhallen sowie Sex-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen nicht zulässig;
2.3 die nach § 6 Abs. 3 BauNVO als "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets" ausnahmsweise zulässigen Spielhallen sowie Sex-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind
2.4 im Mischgebiet 1 (MI 1) die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlagen der vorstehenden abweichenden Festsetzungen sind:

zu Ziffer 1.1, 2.1, 2.4:	§ 1 Abs. 5 BauNVO
zu Ziffer 2.2 :	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
zu Ziffer 1.2:	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
zu Ziffer 2.3:	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

II Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Porenstein, Schotterrasen oder Kies anzulegen. Andere Befestigungsarten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert wird.
Darüberhinaus wird empfohlen, in den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3 und 4 (WA 2 - 4), insofern dies technisch möglich ist, das Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen über Versickerungsmulden oder Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwassernutzung bleibt von dieser Regelung unberührt.

III Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Die mit gr 1 und fr 1 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten der Parzellen Flur 6, Nr. 293, 295, 296, 834, 835, 836, 837, 1044, 1045 und 1046 der angrenzenden Gemeinschaftsstellplätze und -garagen belastet. Die mit lr 1 gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.
2. Die mit gr 2 und fr 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) sowie den Nutzungsberechtigten der angrenzenden Gemeinschaftsstellplätze und -garagen belastet. Die mit lr 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

IV Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze für die Wohngebiete 2 und 3 sind vorrangig in Form von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen, die direkt an die Bergstraße angebunden sind, unterzubringen.

V Pflanzgebote bzw. -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1 Öffentliche und private Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Je 5 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 20 cm haben. Die Bepflanzung kann in Form von Baumbeeten zwischen den Parkständen erfolgen oder als dichte Randbepflanzung (Abstand zwischen den Bäumen 6 - 8 m), die jeweils eine Erschließungsfahrspur mit den angrenzenden Stellplätzen umgibt.

2 Flachdächer (alle Dächer mit einer Neigung von 0 bis 5 °) mit mehr als 50 m² Grundfläche, die von oberen Geschossen einsehbar sind, sind flächendeckend mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat (Blähton, Bims, Basaltlava etc.) aufzufüllen, mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Diese Festsetzungen gelten nicht für als Terassen genutzte Flachdächer.

3 Fassaden mit geschlossenen Wandflächen im Erdgeschoß von mehr als 5 m Länge sind mit standortgerechten, heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzungen in Kübeln sind nur dann zulässig, wenn ein Aufnehmen der Gehwegbefestigung nicht möglich ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen in Baugebieten mit einer GRZ ≤ 0,6 (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete) sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen gärtnerisch zu gestalten und unterhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 250 m² ist ein standortgerechter, heimischer Baum I. oder II. Ordnung (u. a. Obstbäume) zu pflanzen; ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ein standortgerechter, heimischer Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung. Bei Grundstücksgrößen über 750 m² nimmt die Anzahl der zu pflanzenden Bäume proportional entsprechend vorstehender Regelung zu. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5 Alle im Bebauungsplan durch eine Flächenausweisung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Ausnahmen kann nur stattgegeben werden, wenn Baumaßnahmen hierdurch unzumutbar erschwert werden. Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

VI Sonstige Festsetzungen

In den so gekennzeichneten Bereichen ist aus Vorsorgegesichtspunkten bei einer Umnutzung oder einem Abbruch baulicher Anlagen die Baugrube auf Auffälligkeiten hinsichtlich der Belastung des Untergrundes mit boden- und/oder grundwassergefährdenden Substanzen zu überprüfen.

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede als Unterer Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Pflanzenlisten als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Liste Nr. 1: Pflanzen für extensive Dachbegrünungen

Ceratoton purpureus, Moose
Bryum spec., Moose
Sedum album, Weißer Mauerpfeffer
Poa compressa, Flaches Rispengras
Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer
Sedum acre, Scharfer Mauerpfeffer
Poa bulbosa, Knolliges Rispengras
Bromus tectorum, Dachtrespe
Bromus erectus, Aufrechte Trespe
Festuca ovina speciosa, Schafschwingel
Poa pratensis angustifolia, Wiesenrispengras
Chrysanthemum leucanthenum, Gewöhnliche Margerite
Anthemis tinctoria, Färberkamille

Liste Nr. 2: Kletterpflanzen für Wandbegrünungen

Clematis montana, Berg-Waldrebe
Clematis x Jackmannii, Waldrebe (Hybride)
Clematis vitalba, Waldrebe
Euonymus fortunei "Vegetus", Kletter-Spindel
Hedera helix, Efeu
Hydrangea hortensis, Kletterhortensie
Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
Lonicera henryii, Henryis-Geißblatt
Lonicera caprifolium, Durchwachsenes Geißblatt
Parthenocissus inserta, Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schlingknöterich
Wisteria sinensis, Blauregen

Liste Nr. 3: Straucharten für freiwachsende oder geschnittene (x) Hecken

Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne
Caragana arborescens, Erbsenstrauch
Carpinus betulus, Hainbuche (x)
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn (x)
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster (x)
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa canina, Hunds-Rose
Rosa centifolia, Moos-Rose
Rosa rubiginosa, Apfel-Rose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus ideaus, Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
Salix repens "argentea", Kriech-Weide
Sarothamnus scoparius, Besenginster
Syringa vulgaris, Gartenflieder
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

Liste Nr. 4: Arten der Ersatzgesellschaft Heide und Immergrüne

Buxus sempervirens, Buchsbaum
Calluna vulgaris, Sand-Heide
Erika tetralix, Glockenheide
Iex aquifolium, Stechpalme
Juniperus communis, Wacholder
Taxus baccata, Eibe

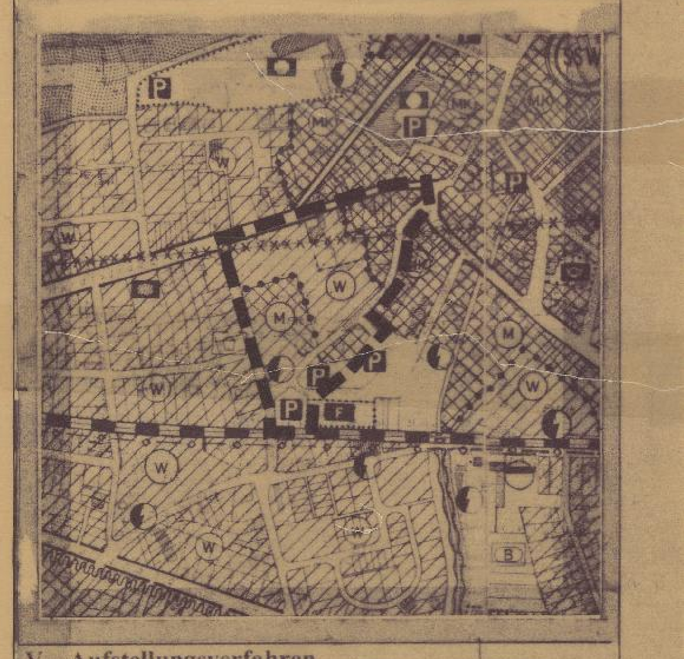
Liste Nr. 5: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Castanea sativa, Eßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
in den feuchteren Bereichen am Rheder Bach
(Alnus glutinosa, Schwarz-Erle)

Liste Nr. 6: Bäume II. Ordnung

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea, Sal-Weide
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere
Obstgehölze:
Apfel, Birne, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuß u. a.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rhede
Maßstab 1 : 5000



V Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom August 1992 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt Rhede, den 14. März 1995	Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 05. Juni 1991 beschlossen Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
Der Beschluß des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 14. Juni 1991 ortsüblich bekannt gemacht. Rhede, den 14. März 1995 Stadtdirektor	Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 12. Oktober 1994 beschlossen. Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12. Dezember 1994 bis zum 13. Januar 1995 öffentlich ausgelegen Rhede, den 14. März 1995 Stadtdirektor	Diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, hat der Rat der Stadt Rhede am 08. März 1995 gem. § 10 des Baugesetzbuches als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Bebauungsplan Rhede B2

1. Änderung

Maßstab 1: 500