

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzung Nr.1 und 2

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl

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

- o Offene Bauweise s. textliche Festsetzung Nr. 5
- a Abweichende Bauweise s. textliche Festsetzung Nr. 3
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig s. textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**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
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzwall H. mind. 2,50 m
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 40 - 48 ° Dachneigung
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante endausgebaute Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. gem. § 86 BauONW Nr.3a
- FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden siehe textliche Festsetzung Nr. gem. § 86 BauONW Nr.3b
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitiges gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung gem. § 86 BauONW Nr.3c

### HINWEISE

- 1) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca.14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster schriftlich mitzuteilen.  
Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Stadt Rhede als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind auf Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- 3) Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 4 LG NW werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert.

- 4) Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die B 67 ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.
- 5) Das Plangebiet liegt auf verliehenen Bergwerksfeldern, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- 6) Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Rhede.

### TEXT

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**  
Im 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 Gebiets dienen, zulässig.
- 2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
Für die geplante Sporthalle ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Baukörperlänge über 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.
- 4) **Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstücke) sind mit ihren Längsseiten in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- 5) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und als Doppelhaus je 1 Wohneinheit zulässig.  
Für den als offene Bauweise festgesetzten Bereich sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.
- 6) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sowie für die Stellplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile – z. B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – sind z. B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b > 2 Cm), etc. auszuführen.
- 7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
  - a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
  - b) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
  - c) Garagen und sonstige Nebenanlagen sind mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.
  - d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1) **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind bei Eck-/ Endgrundstücken zulässig.
- 2) **SOCKEL**  
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.
- 3) **TRAUFE / FIRST / BAUKÖRPERHÖHE**
  - a) Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen zulässig, gemessen von der Oberkante der endausgebauten zugeordneten Erschließungsstraße bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.
  - b) Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen zulässig, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses.
  - c) Es ist die in der Planzeichnung festgesetzte Baukörperhöhe zulässig, gemessen vom derzeitigen gewachsenen Geländeniveau.
- 4) **AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- 5) **DACHEINDECKUNG**  
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- 6) **DACHAUSBILDUNG**  
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 (Planzeichnverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).  
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).  
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. 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. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
den 02.08.99 Dipl.-Ing. K. Wold  
den 02.08.99 Dipl.-Ing. K. Wold

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
den 02.08.99 Dipl.-Ing. K. Wold

Der Rat der Stadt hat am 24.02.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 06.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rhede, den 02. Juni 1999  
Bürgermeister Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 14.01.1999 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rhede, den 02. Juni 1999  
Stadtdirektor  
Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 24.02.1999 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rhede, den 02. Juni 1999  
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.08.1999 bis 14.04.1999 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Rhede, den 02. Juni 1999  
Stadtdirektor  
Bürgermeister Schriftführer

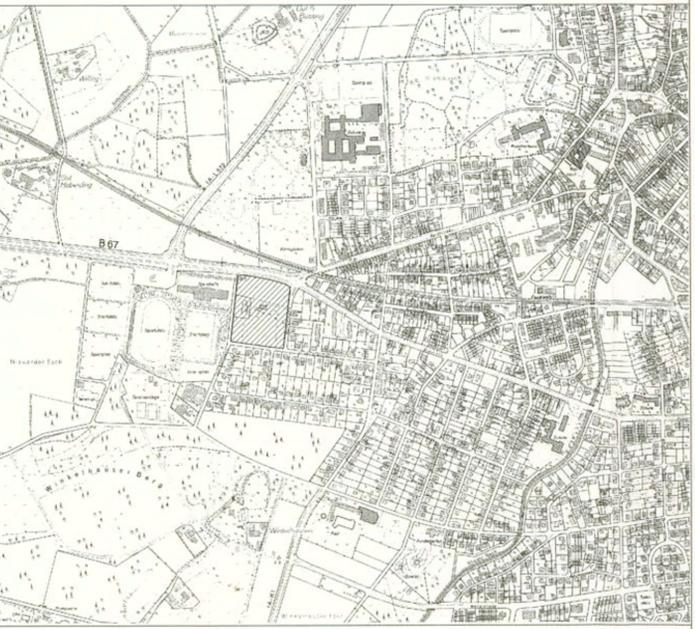
Der Rat der Stadt hat am 19.01.1999 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Rhede, den 02. Juni 1999  
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 11. Aug. 1999 ortsüblich 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 11. Aug. 1999 Rechtskraft erlangt.  
Rhede, den 11. Aug. 1999  
Stadtdirektor

# STADT RHEDE

## BEBAUUNGSPLAN

### "RHEDE BS 15"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	JAN. '99			
PL <sup>GR</sup>				
BEARB.	BO	0	10 20 30 40 60	m
M.	1 : 1.000			
STADTDIREKTOR				



PLANBEARBEITUNG  
WOLTERS PARTNER  
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER  
DARUPPER STRASSE 15 - 48553 COESFELD  
TELEFON 02541/9406-0 - FAX 02541/6088