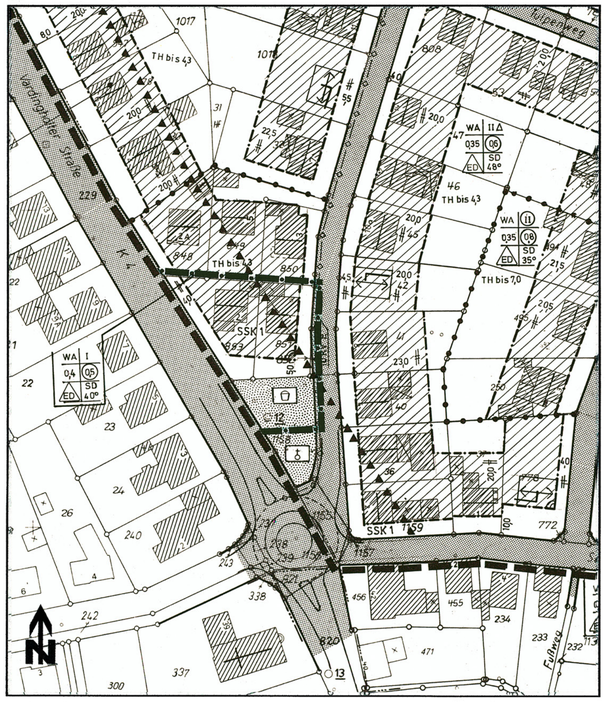
Stand: alt



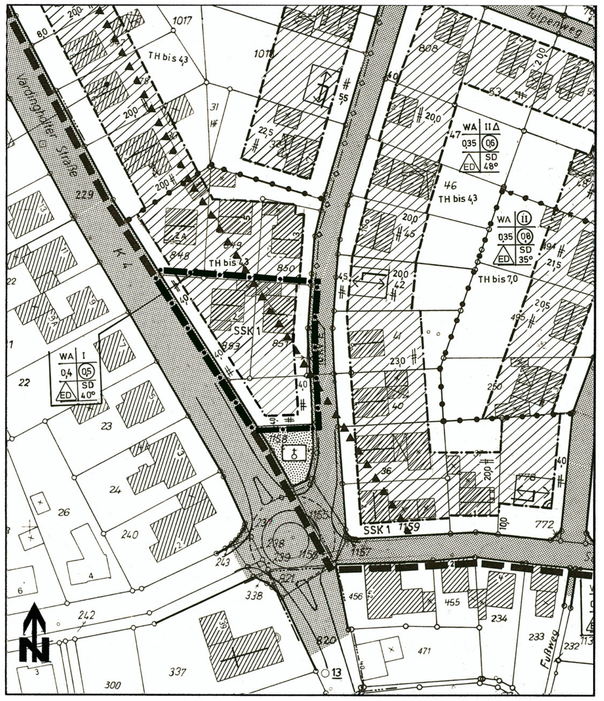
Gemarkung: Rhede

M. 1:1000

Flur: 9

Stand der Katastergrundlage: 7.12.1994

Stand: neu (3. Änderung)



Gemarkung: Rhede

M. 1:1000

Flur: 9

Stand der Katastergrundlage: 7.12.1994

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)

II Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO

WA — **Allgemeine Wohngebiete** § 4 BauNVO
Gliederung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 – 22 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstgrenze
(II) Zahl der Vollgeschosse – zwingend
0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschossflächenzahl

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§22 + 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Übergang zur Baulinie und Baugrenze
- Gebäuderichtung-größte Längenausdehnung

Flächen für Nebenanlagen aufgrund anderer Vorschriften
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Nebenanlagen mit Angabe der jeweiligen Nutzungsart durch folgende Zeichen:

Ga Garage — St Stellplatz

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:

K Kindergarten
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — Schule

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

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentlicher Parkplatz
- V Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB

Versorgungsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:

T Trafostation — K Kläranlage

Leitungen
oberirdisch — unterirdisch

W Wasserleitung — A Abwasserleitung
E Elt. Leitung — G Gasleitung
Schutzstreifen mit Breitenangabe

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

Grünfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:
Städtebauliches Grün
Kinderspielplatz — Bildstock

Die privaten Grünflächen werden durch Einschrieb in den Plan gekennzeichnet.
Innerhalb der Grünflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

Grenzen des Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB und sonstige Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

pfg — Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit bodenständigen Gehölzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr + fr + lr — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

III Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Darstellungen
§ 9 Abs. 6 BauGB — Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Kennzeichnungen
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Lärmbelastete Fläche
Für den gekennzeichneten Bereich wird passiver Lärmschutz empfohlen.

x x x x x x — Abgrenzung der lärmbelasteten Zonen.
z. B. SSK 2

Hinweise

Δ = 2. Vollgeschoß im Dachraum, unter Einhaltung der Festsetzungen über die Gestaltung Nr. 1.2, 1.3, 1.4, 2.1 und 2.2 zulässig.

Darstellungen

vorhanden — geplant

- Gebäude mit Hauptfirstrichtung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- rechtwinklig
- # parallel

Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan

WR	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (Baumassenzahl)
O	SD 35°	Bauweise	Dachform und Dachneigung

IV Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (ausgenommen Nebenanlagen bis zu 12,0 qm Grundfläche) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
2. An Straßeneinmündungen ohne ausgewiesene Sichtfelder und Grundstückszufahrten sind Sichtfelder von 2,0m im Zuge der untergeordneten Straße (Grundstückszufahrt) und 10,0m im Zuge der Vorfahrtsstraße bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
3. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschritten wird, und der seitliche Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 1,0m beträgt.

V Festsetzungen über die Gestaltung
§ 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauONW

1. Dächer

1.1 ⟷ Hauptfirstrichtung

1.2 38° / 48° max. zulässige Dachneigung mit Abweichung von ± 3°.

1.3 SD = Satteldach oder Krüppelwalmdach
Traufläche des Krüppelwalms bei 38° Dachneigung max. 2/5 der Giebelbreite; Traufläche des Krüppelwalms bei 48° Dachneigung max. 1/2 der Giebelbreite. Dachneigung des Krüppelwalms 45° ± 3°.

1.4 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ≧ 38° zulässig. Mindestabstand von der seitlichen Dachkante: 2,0m. Mindestabstand von der Traufe: 1,0m. Dachgauben sind in ganzer Breite mit Fenstern zu versehen. Bei Dachneigungen ≦ 38° sind Dachgauben mit einer Neigung ≦ 3° oder als Zwerchhäuschen in einer max. Breite von 2,0m zulässig.

1.5 Abweichend von 1.3 sind Garagen und Nebenanlagen auch mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach ≦ 28° zulässig.

1.6 Dacheindeckung: nur Ziegeldach. Bei den An- und Erweiterungsbauten ist die Dacheindeckung in Form und Farbe dem vorh. Gebäude anzupassen.

2. Höhen

2.1 TH = max. zulässige Traufhöhe, gemessen von Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß) bis Oberkante Dachhaut in der Flucht des traufenseitigen Außenmauerwerkes.

2.2 Die Trauf- und Firsthöhe des Anbaues / Erweiterungsgebäudes darf die Trauf- und Firsthöhe des vorh. Gebäudes nicht überschreiten.

3. Außenwandverkleidungen

3.1 Verkleidung der Außenwandflächen bis auf untergeordnete Teile nur mit Verblendsteinen in Ziegelformat. Putz oder Holz. Garagen und Nebenanlagen sind nicht ausgenommen.

4. Garagen und Nebenanlagen, Anbauten

4.1 Zulässige Dachformen siehe 1.5.

4.2 Aneinander gebaute Garagen sind in Form und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.3 Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

5. Grundstückseinfriedigungen

5.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen: Mauer aus Verblendsteinen bis 0,4m Höhe oder (und) lebende Hecke bis 0,7m Höhe, sowie senkrechte, hölzerne Lattenzäune von 0,5m bis 0,7m Höhe zulässig. Farbe und Material der Verblendsteine: wie Hauptgebäude.

6. Die Festsetzungen über die Gestaltung gelten nur für die WA-Gebiete.

VI Aufstellungsverfahren

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 07.12.1994 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Rhede, den 22. Okt. 2013 — i. A. Hansens, Kreisobervermessungsrat

KREIS BORKEN KATASTERAMT

Die Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 15.05.2013 beschlossen.

Rhede, den 15.10.2013

Bürgermeister — Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 11.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 15.10.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 28.02.2013 stattgefunden.

Rhede, den 15.10.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 15.05.2013 beschlossen.

Rhede, den 15.10.2013

Bürgermeister — Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 24.06.2013 bis 24.07.2013 aufgrund der Bekanntmachung vom 11.06.2013 öffentlich ausgelegen.

Rhede, den 15.10.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 24.07.2013 stattgefunden.

Rhede, den 15.10.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rhede am 09.10.2013 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 15.10.2013

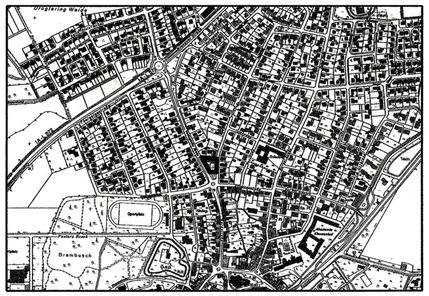
Bürgermeister — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 31.10.2013 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Rhede, den 31.10.2013

Bürgermeister

STADT RHEDE
Bebauungsplan Rhede BN 1, 3. Änderung
Stand: März 2013



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

STADT RHEDE
Das Lächeln im Münsterland.