

Gemeinde: Rhede  
Gemarkung: Rhede  
Flur: 7

M 1 : 500

LEGENDE

	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl
0,5	Grundflächenzahl
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche
gr + fr + lr	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
	Einfahrt / Ausfahrt
	Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Zweckbestimmung
	Stellplätze (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
	Höhenlage Uk
	Höhenlage Ok (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Stellplätze und Pflanzflächen
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksnummer
	Gasferneleitung mit Schutzstreifen (Schutzstreifenbreite = 8,0 m)
	Kanal und Kanalschacht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
  - 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.
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die max. zulässige Firsthöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 13,50 m, bezogen auf den Bezugspunkt KD-Höhe = 32,5 m ü. NN, nicht überschreiten.
  - Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Wegefläche und Stellplatzfläche.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
  - In der von § 22 (2) BauNVO abweichenden Bauweise können Gebäude mit mehr als 50 m Länge, jedoch mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
  - Die in der Planzeichnung dargestellte nördliche Baugrenze gilt für ausragende Gebäudeteile ab 1. Obergeschoss (Höhenlage UK 1.OG 3,50 m über Bezugspunkt KD-Höhe = 32,50 m ü. NN).
- Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Die unbefestigten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Fläche für Stellplätze sind dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
  - Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
- Befestigte Flächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Auf den Freiflächen der Baugrundstücke dürfen für alle befestigten Flächen, wie Stellplätze, Wege, Zufahrten, etc. nur gasserndurchlässige, grundwasserentlastende Materialien verwendet werden.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße ist die Zu- und Ausfahrt zu den Wohnbaugrundstücken ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzte Ein- und Ausfahrt zulässig. Der restliche Abschnitt der Rudolf-Diesel-Straße bleibt anbindungsfrei. Diese Festsetzung gilt nur für den Anschluss der Wohnbauflächen an die Rudolf-Diesel-Straße; eine mögliche Erschließung einzelner Wohnbaugrundstücke über die Krechtlinger Straße bleibt davon unberührt.

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

- Sockel**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen (Bezugspunkt KD-Höhe = 32,50 m ü. NN) liegen.
- Außenwandflächen**  
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**  
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Sofern Garagen mit geneigten Dachflächen versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden.
- Dacheindeckung**  
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachausbildung**  
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Giebeln und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedigungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickliniige Einfriedigungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedigungen (z.B. Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 1. AUG. 2010 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.  
Beschluss, den 15. DEZ. 2010 im Auftrag: Hansens

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 22.04.2010 stattgefunden.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Die Aufstellung und öffentliche Auslegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 2 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 07.07.2010 beschlossen.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker  
Bürgermeister Schriftführer Nils

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und § 13 a Abs. 3 des Baugesetzbuches am 03.07.2010 örtlich bekanntgemacht.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.07.2010 bis 17.08.2010 aufgrund der Bekanntmachung vom 03.07.2010 öffentlich ausgelegen.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 07.07.2010 bis zum 17.08.2010 stattgefunden.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs wurde gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches am 08.10.2010 örtlich bekanntgemacht.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Dieser geänderte Plan mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 25.10.2010 bis 08.11.2010 aufgrund der Bekanntmachung vom 08.10.2010 öffentlich ausgelegen.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. Verb. mit § 4a Abs. 3 Satz 4 und 5 hat in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 08.11.2010 stattgefunden.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 15.12.2010 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.  
Rhede, den 16. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 22.12.2010 durch den Bürgermeister örtlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rhede, den 28. DEZ. 2010  
Der Bürgermeister i.A. Köcker

RECHTSGRUNDLAGEN

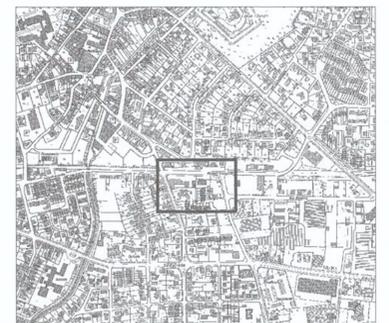
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung  
Verordnung über die 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. 966/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (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 Fassung

HINWEISE

- Denkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel Funde, 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 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Gasferneleitung**  
Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Gasferneleitung ist ein beidseitiger Schutzstreifen (Gesamtbreite des Schutzstreifens = 8,0 m) einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind grundsätzlich nicht zulässig:
  - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasferneleitung, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze, z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material
  - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
 Niveauänderungen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund vorgenommen werden.  
Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsräume – auch außerhalb des Schutzstreifens ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund zu benachrichtigen.

STADT RHEDE

1. Änderung  
Bebauungsplan "Rhede BS 17"  
AUGUST 2010



Übersichtsplan

Planverfasser

Buassessor Dipl.-Ing.  
Karlheinz Hasibether  
Architekt und Stadtplaner  
Dinslakener Landstr. 9  
46483 Wesel