



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
SO	Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 / 0,6	Grundflächenzahl
II / III	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max:	Maximale Baukörperhöhe in Meter über NN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
< F + R >	Fußweg / Radweg
---	Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

---	Einfahrtbereich
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche
--	--------------------

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

	Zu erhaltende Einzelbäume
	Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

	Fläche für die Wasserwirtschaft
--	---------------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
	Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
1	Gebäude mit Hausnummer
6	Vorhandene Bäume

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
1.1 Im Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtungen“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Bildungseinrichtungen jeglicher Art mit zugehörigen Ausbildungswerkstätten
- Internatsplätze mit Vollverpflegungsangebot
- Schule (auch in Internatsform)
- Tagungseinrichtungen mit Beherbergungsangeboten
- Verwaltung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter ü. NN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
3.1 Innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
4.1 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
5.1 Entlang des Rheder Bachs sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
6.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
6.2 Als anzupflanzende Einzelbäume sind in einem Abstand von rund 8 m Stieleichen (Quercus robur) der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammmfang von mind. 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand ist nach Beschaffenheit der Pflanzstelle im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
6.3 Die im Bereich der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung / zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bestandslücken sind unter Einbezug vorhandener, einheimischer und standortgerechter Gehölze gem. nachstehender Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten

Sträucher - IStr 2xv (80/100, 100/150):	
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HST, SIU 14/16 bzw. Hei (150/175):	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide

Bäume I. Ordnung - HST, SIU 14/16 bzw. Hei (150/175):	
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ
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 Unteren Denkmalbehörde und der UWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Rhede zu verständigen.
Im südlichen Bereich reicht die ehemalige Gräbenanlage des St. Gudula Klosters in das Plangebiet. Diese wird im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt, da sie etwa 1958/1959 mit Hausmüll verfüllt wurde. Die genaue Lage und Ausdehnung der Altlastenlagerung ist nicht bekannt. Eine Gefährdungsabschätzung wurde bisher nicht durchgeführt. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung oder Geruch auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d. h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. nicht vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.
Bäume mit einem Quartierspotential für Fledermäuse sind ganzjährig max. sieben Tage vor der Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen zu untersuchen.
Um artenschutzrechtliche Verbote bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - rechtzeitig vor Abriss eine artenschutzrechtliche Kontrolle des Gebäudes durchzuführen. Den gültigeren Anweisungen ist Folge zu leisten.
Im Vorfeld der geplanten Baufeldräumung im Parkplatzbereich sind eventuell vorhandene Amphibien (Erdkröten) abzufangen und unschädlich. Hierfür ist vorab eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken, Burker Straße 93, 46325 Borken zu beantragen.
Im Bereich des Parkplatzes ist im Rahmen der Baugenehmigung z.B. über ein Beleuchtungskonzept sicherzustellen, dass die räumliche Funktionalität des Gehölzbestandes für Fledermäuse erhalten bleibt.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 23.12.2015
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Stadt hat am 27.09.2017 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17.10.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.
Rhede, den 07.10.2017
Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 28.06.2016 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rhede, den 07.10.2017
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 03.04.2017 bis 05.05.2017 einschließlich dem § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rhede, den 07.10.2017
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 27.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rhede, den 07.10.2017
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.10.2017 bis 01.12.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rhede, den 07.10.2017
Bürgermeister

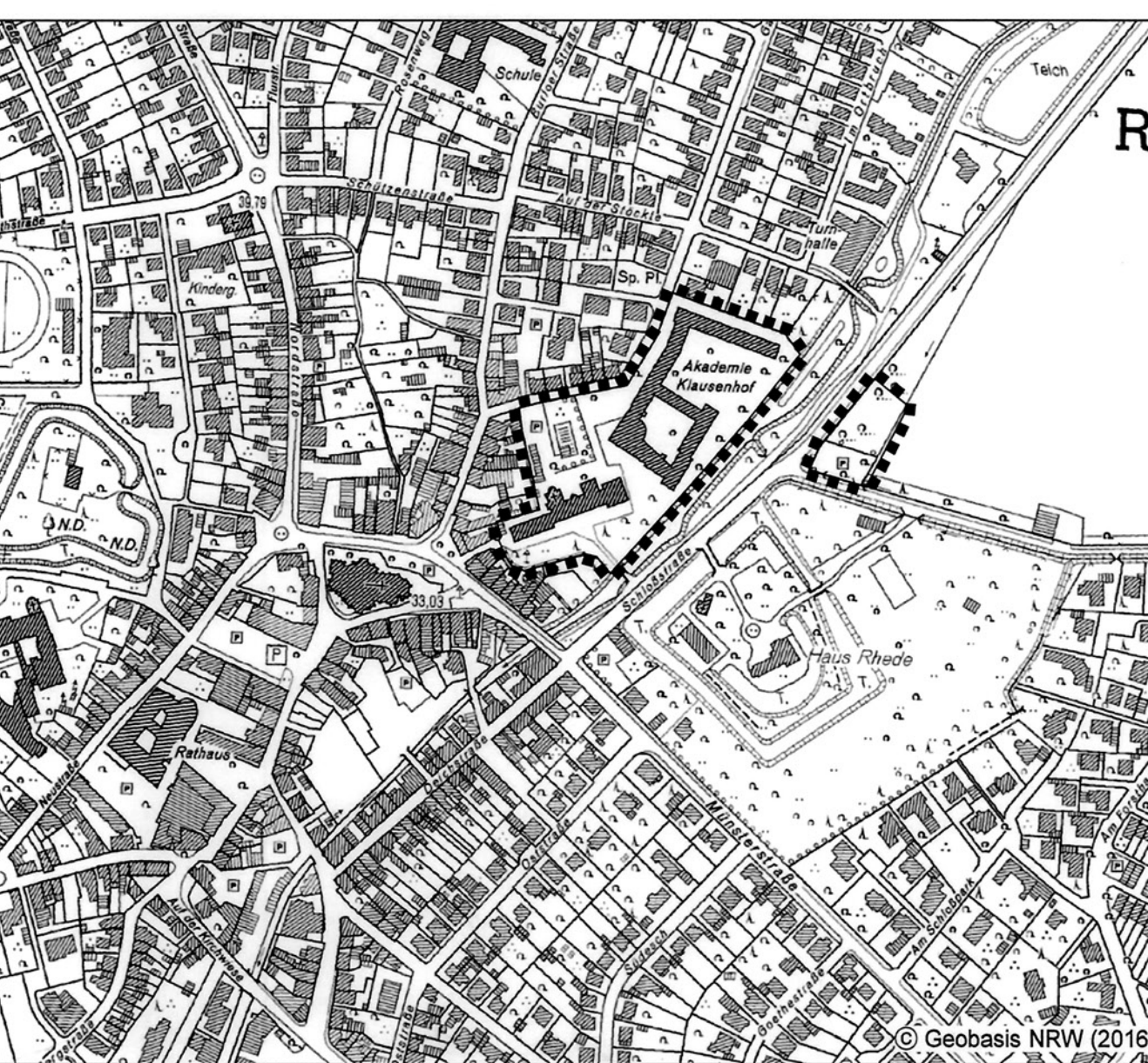
Der Rat der Stadt hat am 28.02.2018 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
Rhede, den 07.10.2017
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 07.10.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rhede, den 07.10.2017
Bürgermeister

Stadt Rhede

Bebauungsplan

"Rhede B 7"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	08.01.2018
Bearb.	CL/KW
Plangröße	102x75
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dropper Straße 16 • 46899 Grevin
Telefon +49 (0)251 9464 • Fax 0251
info@wolterspartner.de