



**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 10.08.2005 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschneigt.

Rhede, den 16.09.2005  
 Dipl.-Ing. K. Woltering  
 Obvl

Rhede, den 12.09.2005  
 Dipl.-Ing. K. Woltering  
 Schriftführer

Rhede, den 12.09.2005  
 Dipl.-Ing. K. Woltering  
 Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 27.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Bauplanung gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist in der Zeit vom 29.10.2004 bis 29.11.2004 erfolgt.

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.02.2005 bis 08.03.2005 aufgrund der Bekanntmachung vom 28.01.2005 öffentlich ausliegen.

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Die erneute öffentliche Auslegung mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 20.04.2005 beschlossen.

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde vom Rat der Stadt Rhede am 06.07.2005 gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

Rhede, den 12.09.2005  
 I.A. Jockens  
 Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- MK Kerngebiet
- MI Mischgebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 0,8 Grundflächenzahl, z.B.
- (2,4) Geschossflächenzahl, z.B.
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B.
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B.
- TH 7,80m max. Traufhöhe in Metern über OK Verkehrsfläche Die maximale Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baulinie
- Baugrenze
- Durchfahrt, Überbauung im 1. OG
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Abweichende Bauweise

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Brücke (nachrichtliche Darstellung)

**Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Wasseroberflächen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St/GA Stellplätze / Garagen
- TGA Tiefgarage
- Spielfeld
- Füllschema Nutzungsschablone
- Art der baul. Nutzung
- Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Traufhöhe
- Firstrichtung

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- 48 Flurstücksnummer

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 1-10 BauNVO)**

**Besondere Wohngebiete / WB gemäß § 4a BauNVO**

- 1.1 Im Besonderen Wohngebiet sind gem. § 4a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Unzulässig sind die gem. § 4a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
  - sonstigen Gewerbebetriebe.
- 1.3 Ebenfalls unzulässig sind die gem. § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
  - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, - Tankstellen.

**Mischgebiete / MI gemäß § 6 BauNVO**

- 1.4 In den Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.5 Unzulässig sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
  - Gartenbetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**1.6 Ebenfalls unzulässig sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:**

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiete.

**Kerngebiete / MK gemäß § 7 BauNVO**

- 1.8 In den Kerngebieten sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - sonstige Wohnungen. Diese sind gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.9 Unzulässig sind die gem. § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.10 Ebenfalls unzulässig ist die gem. § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
 

- eigenständige Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17 BauNVO)**

- 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) - siehe Planeintrag -
- 2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO) - siehe Planeintrag -
- 2.3 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) - siehe Planeintrag -

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) - siehe Planeintrag -
- 3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) - siehe Planeintrag -
- 3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - siehe Planeintrag -

Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise kann innerhalb der überbaubaren Flächen an alle Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand angebaut werden. Die festgesetzten Baulinien sind zu beachten.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**

- 1. Ein Abweichen von der zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtung ist zulässig, wenn sich um untergeordnete städtebauliche Situation handelt.

**HINWEISE**

**DENKMÄLER**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzelle, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02872 930-326) und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 2105-252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**HINWEIS KAMPFMITTELRAUMDIENST WESTFALEN-LIPPE**  
 Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdausbau außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel.: 02931 82-0, Fax 02931 822520 ist unverzüglich zu verständigen.

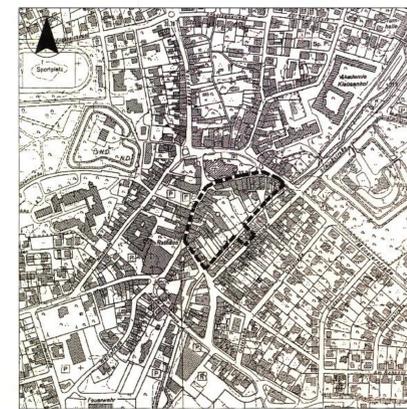
**GENEHMIGUNG GEM. WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG)**  
 Ist während des Tiefgarabaus eine Grundwasserhaltung erforderlich, ist eine Genehmigung gem. § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Borken einzuholen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, 14.07.1994 (GV NW S. 666).

**BEBAUUNGSPLAN**

**RHEDE B1 "derbach" 6. ÄNDERUNG**  
 M 1:500  
 Stand 10.06.2005



Abgrenzung des Plangebietes "derbach" Bebauungsplan Rhede B1 6. Änderung (o. definierten Maßstab)