

Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze
 -s. TF Nr. 2 und 3, s. H. Nr. 8

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

- (0,8) Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- GH Maximale Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalnull (NN) – s. TF Nr. 1
- TH Maximale Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalnull (NN) – s. TF Nr. 1

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen – s. TF Nr. 6
- Strassenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Mit Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Geh- und Fahrrechten (Gr, Fr) zu belastende Flächen zugunsten des Straßenbausträgers der B 67 gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße (z.B. § 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

- Gebäude vorhanden
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsname
- Flurbezeichnung
- Flurstücksnummer
- Parallele
- Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalnull (NN) Top.-Aufnahme vom 11.03.2010
- Kanaldeckelhöhe in Metern (m) bezogen auf Normalnull (NN) Top.-Aufnahme vom 11.03.2010
- Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalnull (NN) örtliche Aufnahme vom ObVI Gessing im März 2005
- Bäume (Top.-Aufnahme vom 11.03.2010)
- Böschung
- Lärmschutzwand

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BF)
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 40° - 50° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude (Garagen, Carports und Nebenanlagen bleiben unberührt.)
- 1 Außenwandflächen
Bei Reihen- und Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung nicht betroffen.
- 2 Dacheindeckung
Bei Reihen- und Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung nicht betroffen.
- 3 Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Dies gilt für Einfriedungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdichte Einfriedungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,0 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 Einfriedungen (z.B. Stahlmatten- Maschendrahtzäune über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen – siehe TF Nr. 6

Textliche Festsetzungen (TF)
 (§ 9 BauGB)

- 1 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalnull (NN) (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Geländehöhen und Kanaldeckelhöhen sind im Plan zur Orientierung in Metern (m) bezogen auf Normalnull (NN) dargestellt (siehe zeichnerische Festsetzungen (ZF)).
- 2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 67 sind beim Bau von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu errichtenden „Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochküchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind u.a. die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Schalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Baurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w, res} in dB für Aufenthaltsräume
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40

Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Fassaden entsprechend dem Lärmpegelbereich III müssen die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R_{w, res} ≥ 35 dB aufweisen.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Schlafräume mit Fenstern in Fassaden – in Lärmpegelbereichen ≥ II (Lärmpegelbereich II umfasst das gesamte Allgemeine Wohngebiet zwischen Umlandstraße, Drosteallee bis zum Lärmpegelbereich III) – sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung eingesetzt werden.

Der Hinweis Nr. 6 ist zu berücksichtigen.

- 3 Nicht zulässig nördlich des Lärmpegelbereiches IV zur B 67 (zwischen der nördlichen Grenze des Lärmpegelbereiches IV und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes) sind Balkone, Terrassen, Freizeite oder andere Freiflächen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

- 4 Zu dem vorhandenen Baumbestand an der Drosteallee haben Zufahrten einen Abstand von 2,5 m einzuhalten.

- 5 Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Baum I. oder II. Ordnung, entsprechend der Empfehlung der Pflanzliste anzupflanzen und zu pflegen, sofern die gesetzlichen Abstände (z.B. Nachbarrechtsgesetz NachbarG NRW) dieses zulassen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

- 6 An den Außenseiten der Wendeanlage ist ein 1 m breiter Streifen für Fahrzeugüberhänge von Befahrungen, baulichen Anlagen, Einrichtungen, Aufschüttungen etc., die 0,20 m höher liegen als die fertige Fahrbahnoberfläche, freizuhalten.

- 7 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen sowie Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind zwischen der nördlichen Baugrenze entlang der Bundesstraße B 67 und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Stellplätze sind zulässig.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H)
 (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Rhede oder Polizei umgehend zu verständigen.
- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.
- 3 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 4 Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min für eine Löscharbeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweischildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm „Hinweischilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 5 Auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 Bundesnaturschutzgesetz „Besonderer Artenschutz“ wird hingewiesen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle. Nach § 39 Abs. 6 ist es verboten Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räume, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 31. März aufzusuchen. Ausnahmen bilden unaufschiebbare und nur geringfügig störende Handlungen sowie touristisch erschlossene oder stark genutzte Bereiche.
- 6 Die Anordnung von Gebäuden hat einen erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung. Als schalltechnisch günstig ist stets eine geschlossene, möglichst hohe und selbst nicht schutzbedürftige Randbebauung, die ruhige Innenbereiche schafft. Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrslärm belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkon, Loggien, Terrassen) dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die durch den Gebäude Schall auf die Rückseite reflektiert wird. Verglaste Vorbauten (Wintergärten) gewähren ausreichenden Schallschutz der Innenräume mit, auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung gekippt bleiben. Des Weiteren können Baulücken durch Garagen oder Schallschutzwände geschlossen werden.
- 7 Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen - vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme.
- 8 Werbeanlagen sind im 20 m Bereich (Anbauverbotszone) gemessen vom äußeren Fahrbahnrand für den Kraftfahrzeugverkehr nicht zulässig. Im 20 m bis 40 m Bereich (Anbaubeschränkungszone) bedürfen Werbeanlagen mit Wirkung zur Bundesstraße grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 Abs. 6 FStrG.
- 9 Die im Plan genannten Normen und Regelwerke können während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Rhede eingesehen werden.

Pflanzliste (als Empfehlung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume I. Ordnung (höher als 20 m)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Bäume II. Ordnung (selten höher als 15 m)	
Pinus sylvestris	Fichte/Anem
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Melbire
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Obstgehölze:	
Apfel, Birne, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuss u. a.	
Wildobstgehölze:	
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyrasler	Wildbirne
Sträucher (u.a. auch für Hecken)	
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pflaumenhecke
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehendorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg.	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Viburnum lanata	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rhede hat am 09.05.2012 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krechting B 16“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2012 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Rhede hat die Öffentlichkeit in der Form einer Bürgerinformationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 14.03.2012 unterrichtet und ihnen am 27.03.2012 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.03.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 09.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes „Krechting B 16“ mit dem Begründungsentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Krechting B 16“ hat mit dem Begründungsentwurf und den nach Einschätzung der Stadt Rhede wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 25.05.2012 bis 25.06.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 16.05.2012 gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2012 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 26.09.2012 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplan „Krechting B 16“ in Kenntnis der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Rhede, den 22.09.2012

[Handwritten Signature]
 (L. Mittag)
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Krechting B 16“ ist am 30.09.2012 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Rhede, den 30.09.2012

[Handwritten Signature]
 (L. Mittag)
 Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: November 2011 (Gemarkung Krechting, Flur 4 und Gemarkung Rhede, Flur 114 im Flurbereinigerungsverfahren Rheidebrügge I)

Borken, den 26.09.2012

[Handwritten Signature]
 (M. Wülfig)
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S.212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2005 (GV. NRW. S. 818)

Hauptsatzung der Stadt Rhede
 in den zurzeit geltenden Fassungen

Diese Kopie stimmt mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes „Krechting B 16“ und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rhede, den.....
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

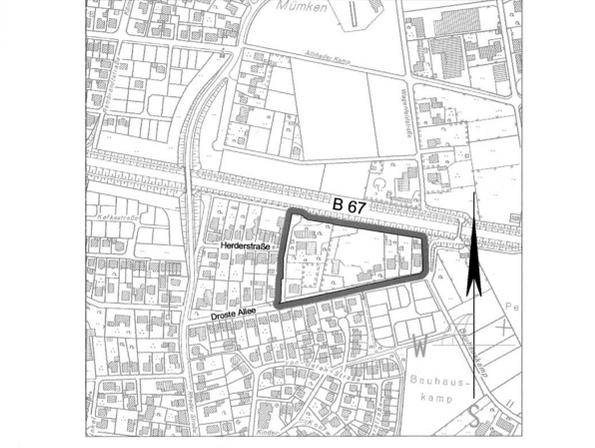


STADT RHEDE

Bebauungsplan „Krechting B16“

Maßstab 1:1000 _ Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Verfahrensstand:

Planung:
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dipl.-Ing. Bernhard Schommer
 Dipl.-Ing. Martin Wülfig

Alter Kasernenring 12
 46325 Borken
 Telefon: (02961) 9201-0
 Telefax: (02961) 9201-33
 info@schommer-wueffing.de
 www.schommer-wueffing.de
 Projekt Nr.: 1121241