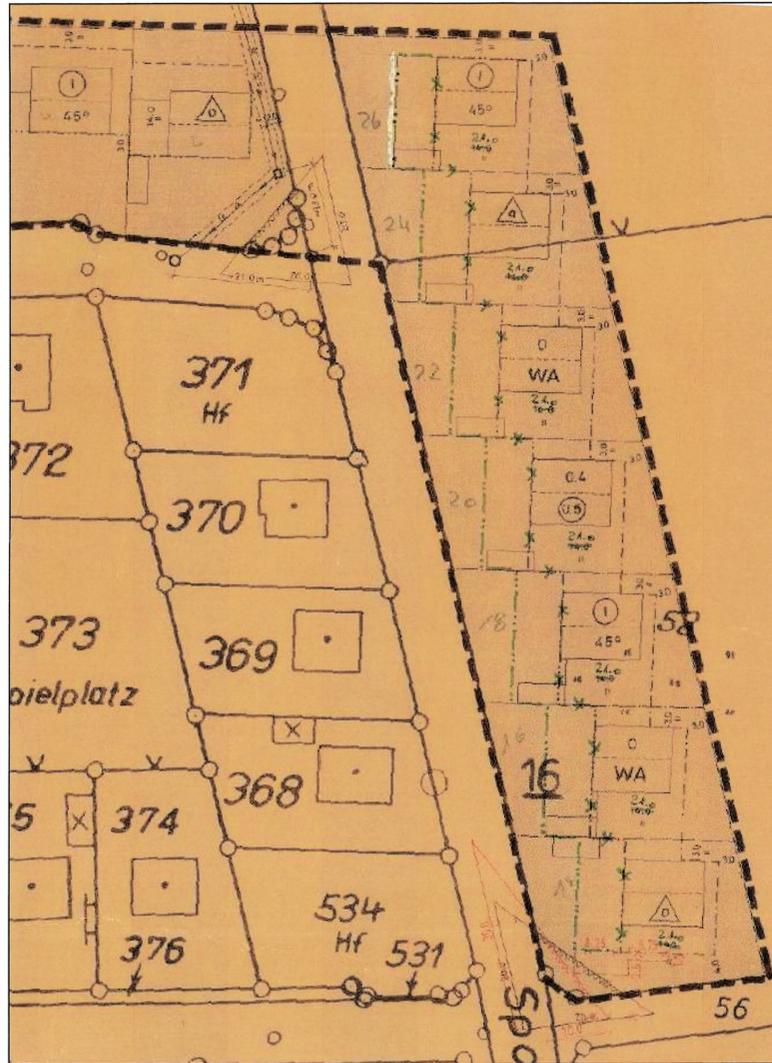
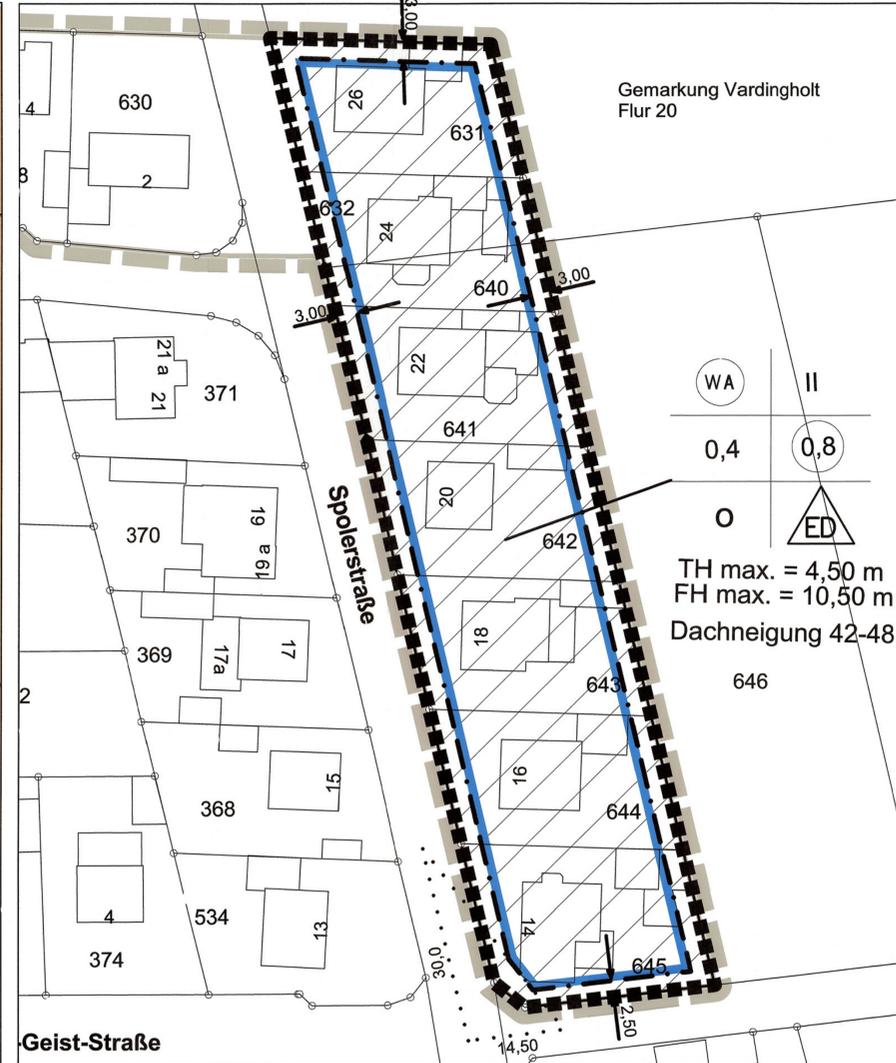


Stand: Alt (rechtskräftiger Plan)



Stand: Neu (mit vereinfachter Änderung)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Für den Geltungsbereich „Vardingholt BN 2, 1. Änderung“ gelten ausschließlich folgende textliche Festsetzungen:

- 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 First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,50 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, nicht überschreiten.
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen.

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 liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rheide angegeben.
- Traufe**
Die zulässige Traufhöhe beträgt nach Festsetzung in der Planzeichnung 4,50 m als Höchstmaß, gemessen von der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
- Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rot bis braunem Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), als weißer Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**
Im Plangebiet sind nach Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 42-48° zulässig.
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- Dacheindeckung**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachausbildung**
Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Organg entfernt sein.
Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.

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) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaunordnung - 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), in der zuletzt geänderten Fassung

HINWEISE

1. Denkmäler

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 (Stadt Rheide) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbewegungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.

2. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten Gehölzrodungen und -fällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) erfolgen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 26.12.2013 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Die Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rheide am 26. FEB. 2014 beschlossen.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rheide über die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 26. FEB. 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
Der Bürgermeister i.A.

Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rheide am 26. FEB. 2014 beschlossen.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11. MRZ. 2014 bis 11. APR. 2014 aufgrund der Bekanntmachung vom 26. FEB. 2014 öffentlich ausgelegt.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
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 11. MRZ. 2014 bis zum 11. APR. 2014 stattgefunden.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
Der Bürgermeister i.A.

Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rheide am 26. FEB. 2014 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 27. MAI 2014 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht.

Rheide, den 27. MAI 2014

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1b bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
- FH max. Firsthöhe als Höchstmaß
- Satteldach 42-48° Dachform und Dachneigung

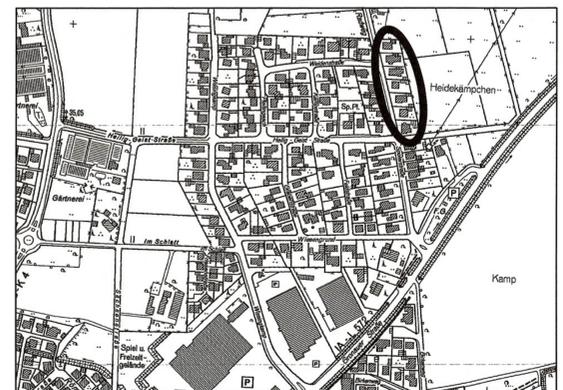
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vardingholt BN 2“
- Abgrenzung des Geltungsbereiches „Vardingholt BN 2, 1. Änderung“
- Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Flurstücksnummer
 - vorhandenes Gebäude
 - Sichtdreieck; von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

STADT RHEIDE
Bebauungsplan "Vardingholt BN 2, 1. Änderung"
Stand: April 2014



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

Maßstab 1 : 1.000



Das Ländchen im Münsterland.