

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes von Dezember 2011 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Rhede, den 03.05.2012
 Im Auftrag: *Hansons*

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 25. JAN. 2012 beschlossen.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Bürgermeister: *Stobben* Schriftführer: *Stobben*

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 31. JAN. 2012 ordentlich bekanntgemacht.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Der Bürgermeister i.A. *Stobben*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 13. OKT. 2011 stattgefunden.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Der Bürgermeister i.A. *Stobben*

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 02. NOV. 2011 bis zum 02. DEZ. 2011 stattgefunden.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Der Bürgermeister i.A. *Stobben*

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 25. JAN. 2012 beschlossen.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Bürgermeister: *Stobben* Schriftführer: *Stobben*

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 08. FEB. 2012 bis 08. MRZ. 2012 aufgrund der Bekanntmachung vom 31. JAN. 2012 öffentlich ausliegen.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Der Bürgermeister i.A. *Stobben*

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 08. FEB. 2012 bis zum 08. MRZ. 2012 stattgefunden.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Der Bürgermeister i.A. *Stobben*

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 03. MAI 2012 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 15. MAI 2012
 Bürgermeister: *Stobben* Schriftführer: *Stobben*

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 16. MAI 2012 durch den Bürgermeister ordentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 31. MAI 2012
 Bürgermeister: *Stobben*

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 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 / TH max. Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß / Traufhöhe als Höchstmaß
 FH max. Firsthöhe als Höchstmaß

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

O offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken
 Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Trafostation)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Ökologische Ausgleichsfläche

Anpflanzung Bäume / Sträucher

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
 Gasfernleitung der Thyssen Gas GmbH mit Schutzstreifen

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

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 (9) 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 8,00 m bzw. 10,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
 Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
 - Für einzelne Gebäudeteile (z.B. Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 50% der Baukörperlänge beziehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nur zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Baugrenze darf grundsätzlich nur um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Für die als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzte Grünfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Auf der Fläche ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen mit heimischen Laubgehölzen anzulegen.
 - Im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten Gasfernleitung der Thyssen Gas GmbH (Gesamtbreite des Schutzstreifens 8,0 m, beidseitig der Leitung 4,0 m) ist ein innerhalb von den angrenzenden Flächen abgegrenzter Grünstreifen anzulegen.
 - Im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten Gasfernleitung der Thyssen Gas GmbH (Gesamtbreite des Schutzstreifens 8,0 m, beidseitig der Leitung 4,0 m) ist die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung, Oberflächenbepflanzungen in Beton, Dauerstellplätze für Campingwagen, Verkaufswagen usw. sowie das Lagern von schwertransportablem Material nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind innerhalb des Schutzstreifens sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
 - Niveaubänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Thyssen Gas GmbH vorgenommen werden.
 - Strauchwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m darf innerhalb des Schutzstreifens in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungsstrasse ohne Beeinträchtigung möglich sind.
 - Baumstandorte sind so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaufenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

6. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.
- Die Grünsubstanz der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der gemäß textlicher Festsetzung 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.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
 (gem. § 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (ökologische Ausgleichsflächen) mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsfläche zugeordnet.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 67 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
 Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochküchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches R _{w,ext} des Außenbauteils in dB
I	56 bis 60	30
II	61 bis 65	35
III	66 bis 70	40

* R_{w,ext} = Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämmmaßen der einzelnen Bauteile bzw. Fallflächen (Wandflächen, Fensterflächen etc.) errechnet.

- Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Fassaden entsprechend dem Lärmpegelbereich müssen die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R_{w,ext} = 35 dB aufweisen.
 Fenster zu Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden (in Lärmpegelbereichen II und III), sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den jeweils lärmabgewandten Fassaden (Nordfassade) zu realisieren oder zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,ext} zu berücksichtigen.

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 Rhede angegeben.
- Traufe**
 Die zulässige Traufhöhe beträgt je nach Festsetzung in der Planzeichnung 4,50 m als Höchstmaß bzw. 6,00 bis 6,50 m als Mindest- und Höchstmaß, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
- Außenwandflächen**
 Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**
 Im Plangebiet sind je nach Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42-48° bzw. 30-48°, als Pultdach mit einer Dachneigung von 15-25° oder als Zeltdach mit einer Dachneigung von 15-35° 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**
 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauen und Zwerchhäuser sind in zweier Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- Stellung baulicher Anlagen**
 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- 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. Blickdichte 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. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 1998 I S. 137), 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 (Planzeichnungsverordnung 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. 866/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung

Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V 3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

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 Rhede) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 / 591 89-11) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbelegungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.

2. Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße

Die Errichtung von Werbeanlagen ist gem. FStrG im 20-m-Bereich der Bundesstraße 67 unzulässig; im 20-40-m-Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbausträgers der Bundesstraße (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland).

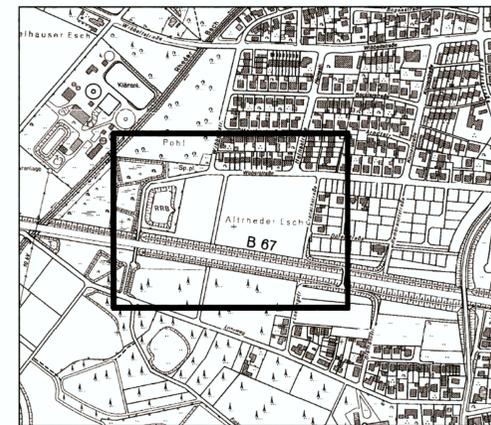
3. Grundwasserentnahmen

Die Entnahme von Grundwasser ist im Vorfeld der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken abzustimmen.

STADT RHEDE

Bebauungsplan "Rhede BS 24"

Stand: März 2012



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

Maßstab 1 : 1.000



Das Lächeln im Münsterland.