

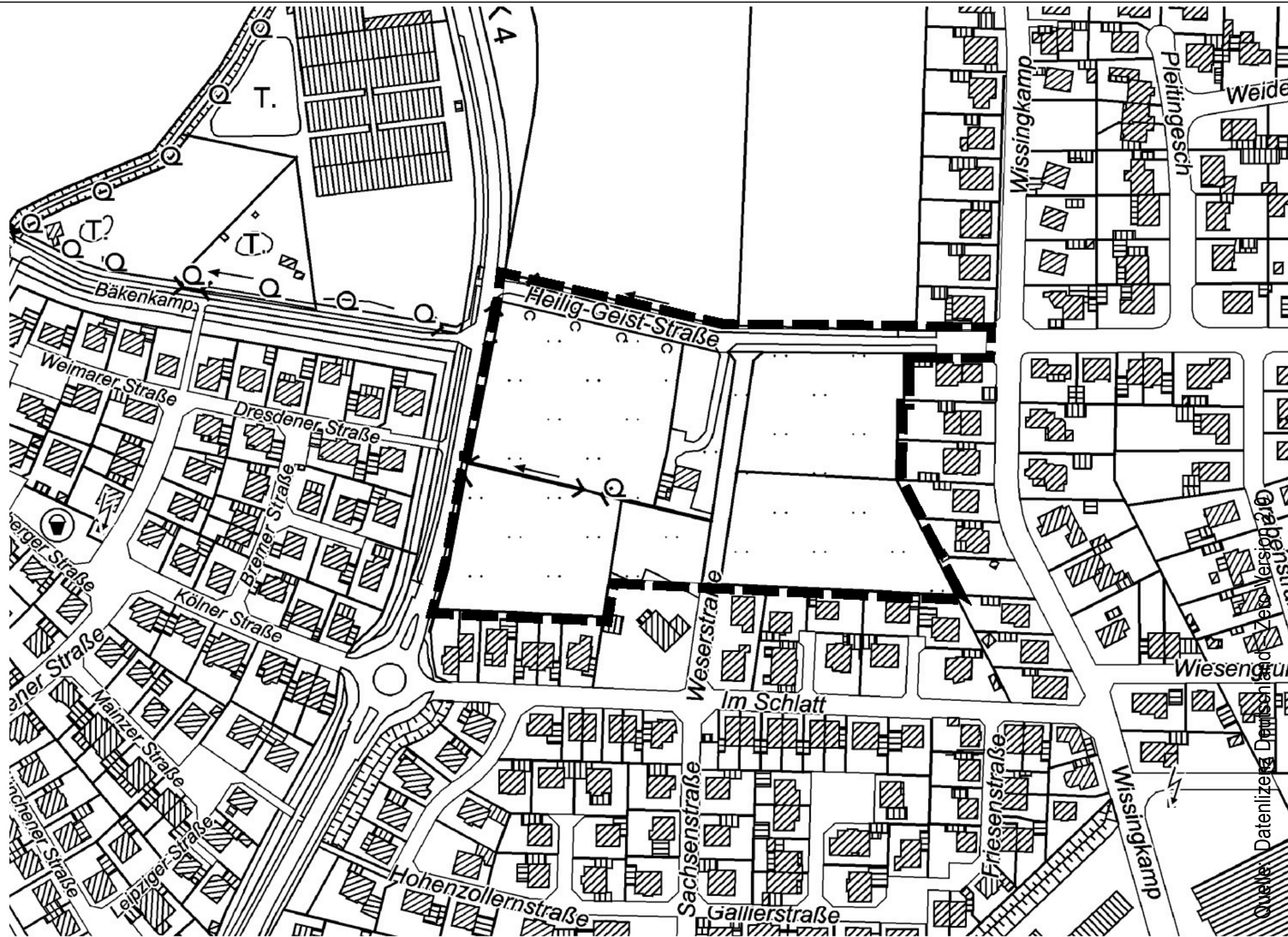


Bürgerversammlung

68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan „Vardingholt BN 10“

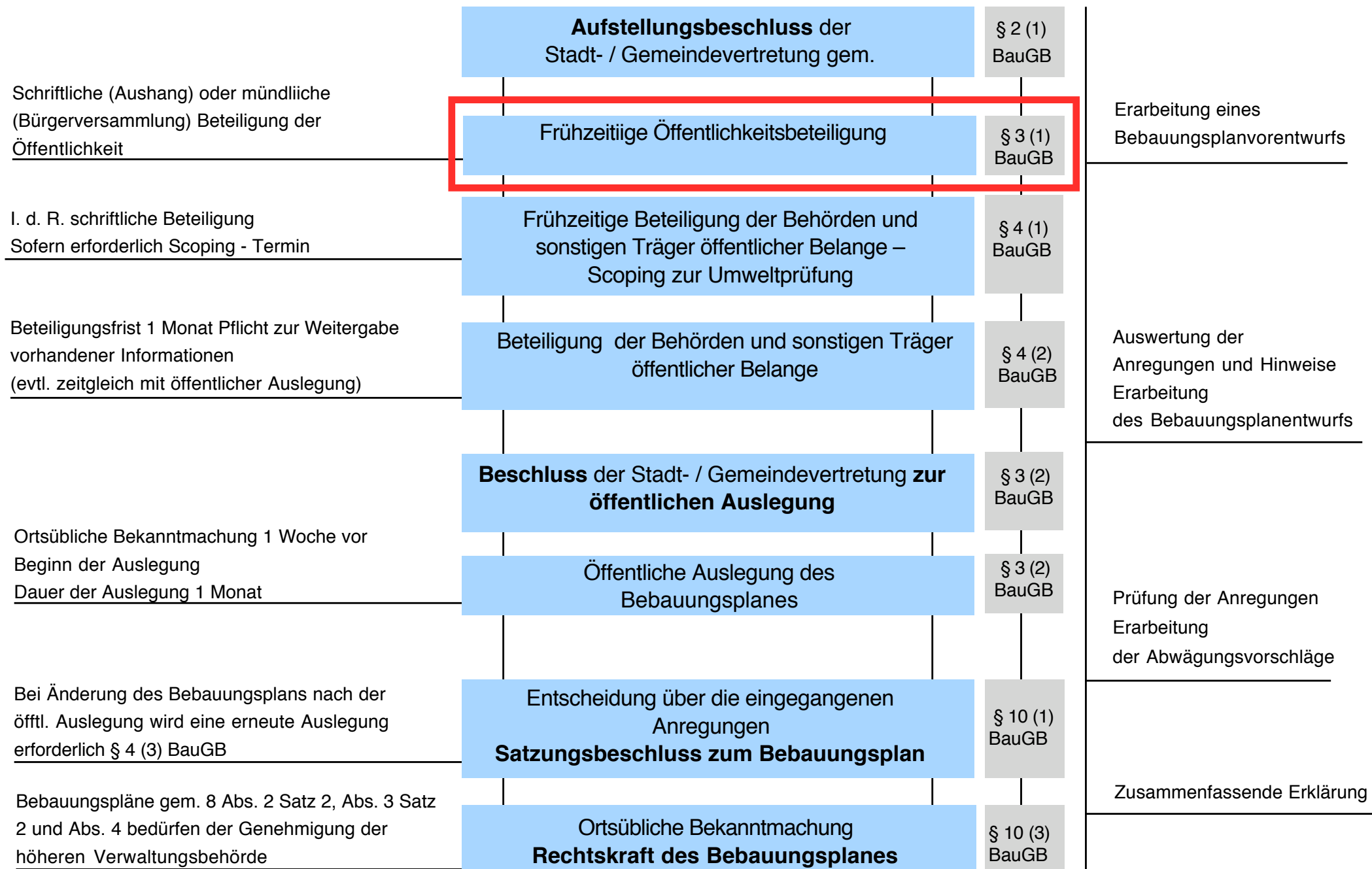
Stadt Rhede 09.04.2024

Lage im Raum



Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan

Verfahrensablauf



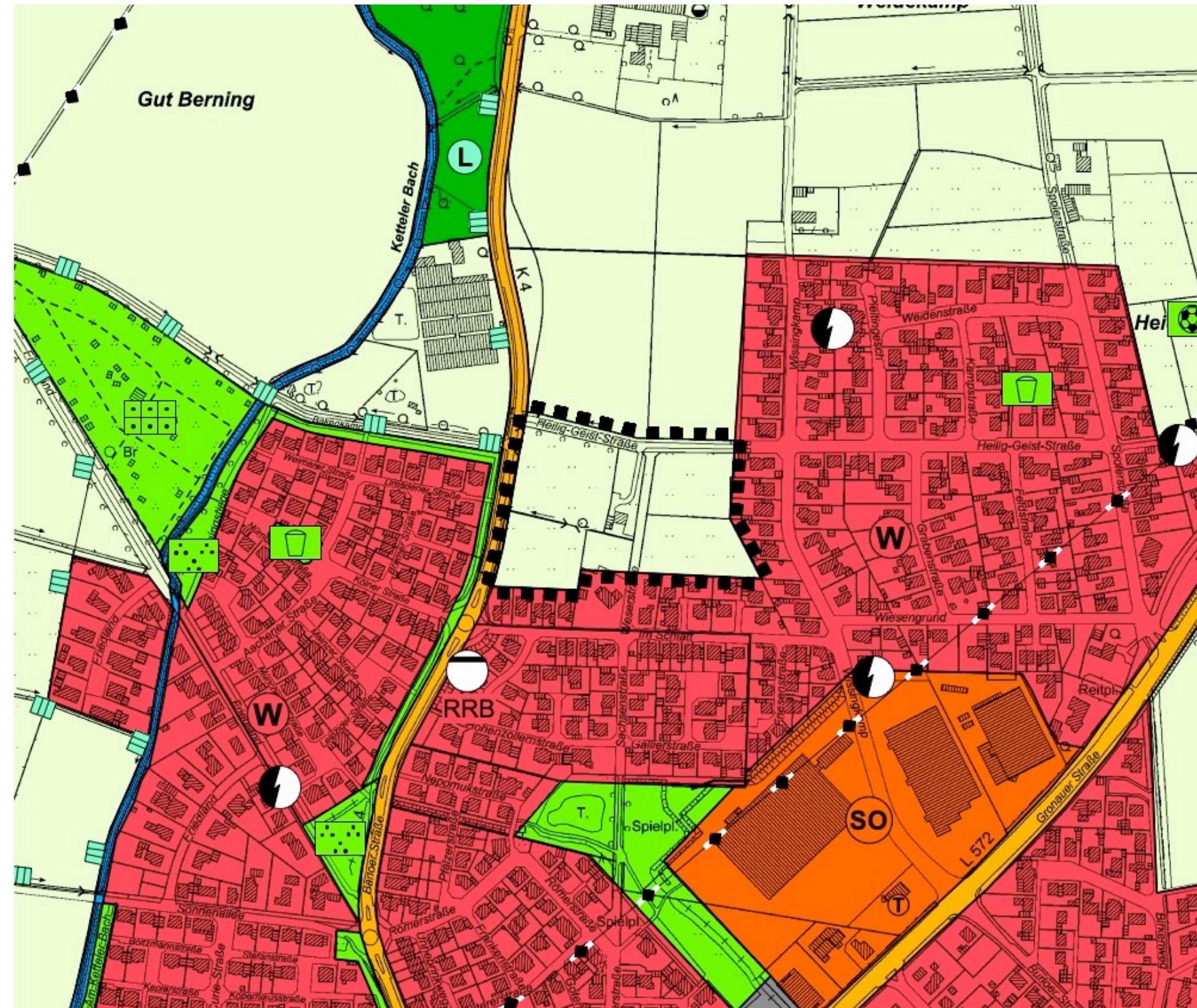
Quelle: Eigene Darstellung © 2007

Lage im Raum



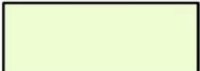
Quelle: Datenlizenz Deutschland - Zero-Version 2.0

Wirksamer Flächennutzungsplan



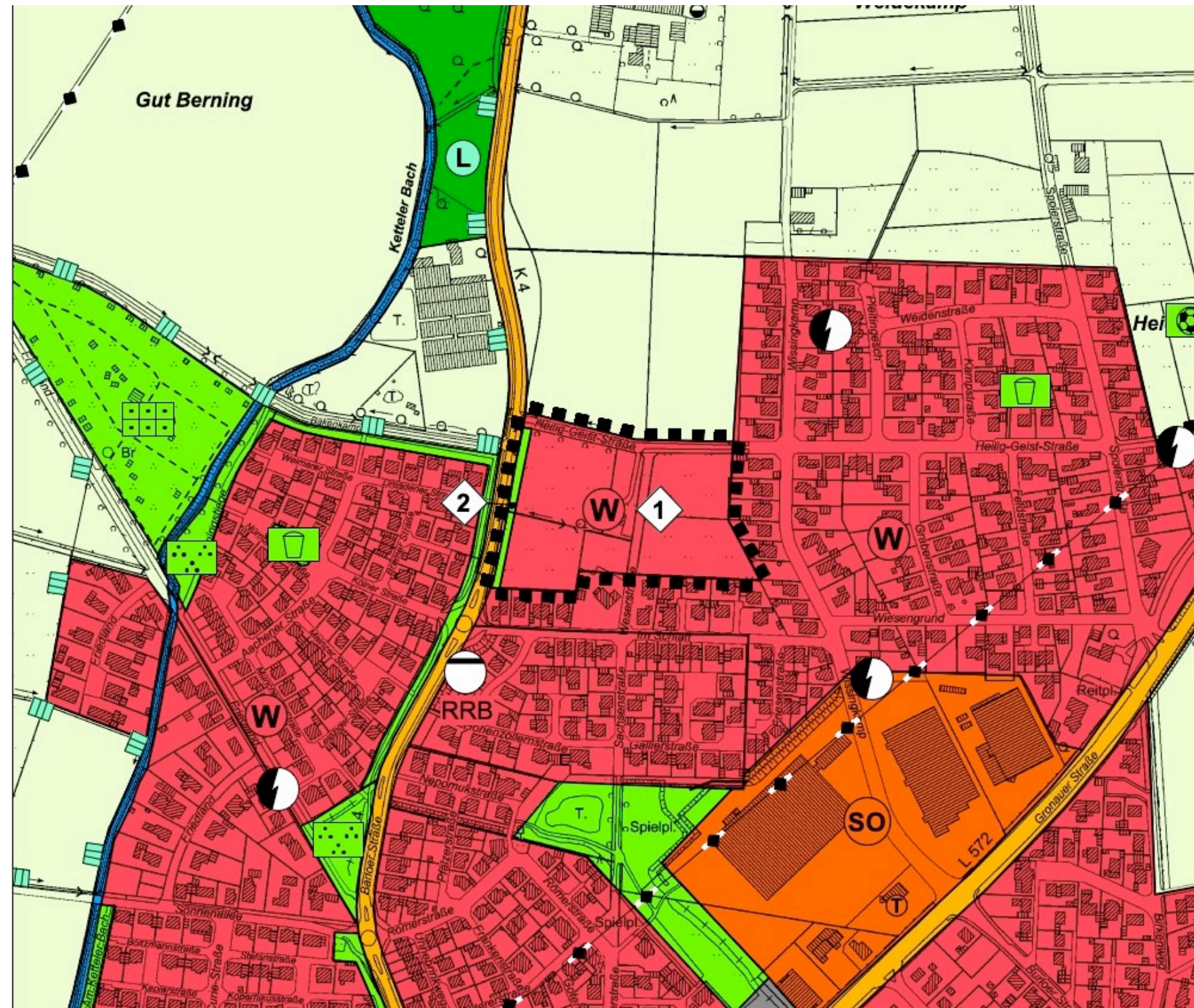
Vorentwurf 68. Änderung Flächennutzungsplan

DARSTELLUNGEN im Änderungsbereich und der näheren Umgebung

- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 68. Änderung
-  Wohnbauflächen
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
-  Sonstiges Sondergebiet
gem. § 11 (2) BauNVO
-  Grünflächen
gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB
-  Flächen für die Landwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB
-  Flächen für Wald
gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB
-  Straßen für den
überörtlichen Verkehr

ERLÄUTERUNGEN DER ÄNDERUNGSPUNKTE

-  1 Änderung von „Flächen für die
Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“
-  2 Änderung von „Flächen für die
Landwirtschaft“ in „Grünfläche“



Bebauungsplan „Vardingholt BN 10“

Vorentwurf



Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässigen First-, Trauf bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich zu der die Gebäude traufständig stehen.
3. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Abweichen zu Satz 1 kann bei Eckgrundstücken der seitliche Abstand der Garage oder Carports zur Verkehrsfläche unterschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und diese Fläche dauerhaft begrünt ist.
 - 3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.2 Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
5. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird. Ausgenommen von dieser Pflicht sind alle Flächen, bei denen der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
6. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrslärm
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1: Mindestanforderungen" Januar 2018, Kapitel 7, Gleichung 6 (DIN 4109-1:2018-1) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 7 DIN 4109-1/2018-1 wie folgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

In den Bereichen des Plangebietes sind bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

- 7.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.
- 7.3 Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (< 15° Dachneigung) ab einer zusammenhängenden Fläche von 15 m² mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen.

Gestaltungs- festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauONRW

1. **SOCKEL**
Die Sockelhöhe beträgt maximal 0,5 m. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßenendausbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.
2. **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Soweit innerhalb des Plangebietes als Dachform Satteldächer festgesetzt sind, sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers im I. OG gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen können im Bereich von Eckgrundstücken gelassen werden.
3. **AUSSENWANDFLÄCHEN**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
4. **DACHFORM / DACHNEIGUNG**
Im Plangebiet ist die zulässige Dachform (Satteldach bzw. Zeltdach und Flachdach) mit der jeweils zugeordneten Dachneigung in den verschiedenen Teilen des Plangebietes festgesetzt. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
5. **DACHEINDECKUNG**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
6. **DACHAUSBILDUNG** Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
7. **EINFRIEDUNG**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
Blickdichte Einfriedungen (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 Einfriedungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

Bebauungsplan „Vardingholt BN 10“

Vorentwurf





Bürgerversammlung

68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan „Vardingholt BN 10“

Stadt Rhede 09.04.2024