

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

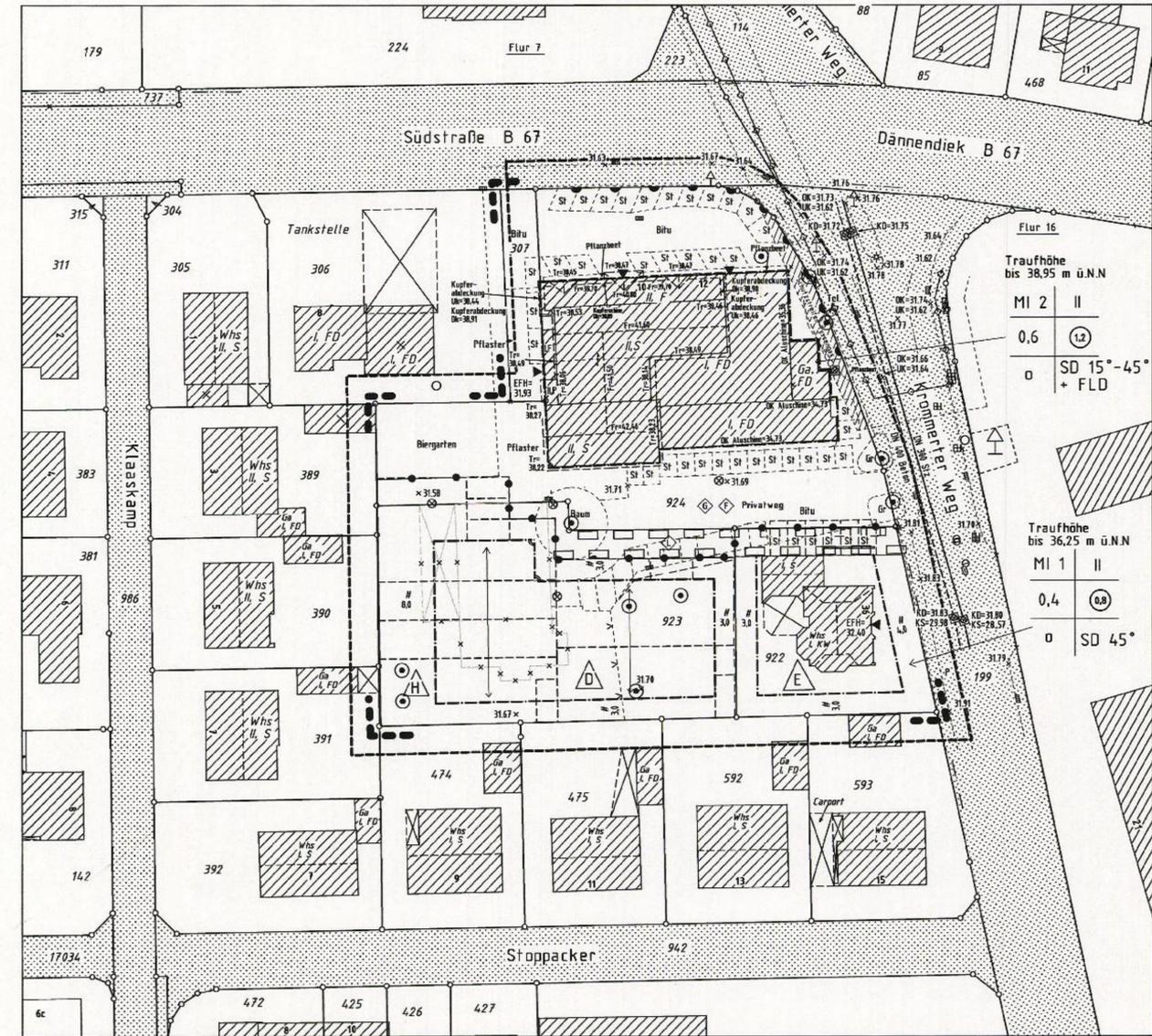
A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
 - In dem mit MI 1 gekennzeichneten Teilbereich des Mischgebietes sind nur die gem. § 6 (2) Nr.1 BauNVO zulässigen Wohngebäude möglich. Diese sind partiell nur als Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zu errichten. Das Einzelhaus besteht aus einem oder mehreren in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen, ausser Räume für freie Berufe, sind nicht zulässig. Die in § 6 (3) BauNVO genannte Nutzung ist ebenso ausgeschlossen. Die gem. § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Räume für freie Berufe gilt, wenn diese Nutzung der Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist.
 - In dem mit MI 2 gekennzeichneten Teilbereich des Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr.3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes erlaubt. Insbesondere ist der bestehende Hotelbetrieb mit 20 Betten, die Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn sowie der Saalbetrieb mit 250 m² und den dazugehörigen 43 Stellplätzen erlaubt und fester Bestandteil des Plangebietes. Die gem. § 6 (2) Nr.1, 2, 4, und 5 BauNVO zulässigen Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ebenso zulässig. Die gem. § 6 (2) Nr.6, 7, und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätigkeiten sowie Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Auch die in § 6 (3) BauNVO genannte Nutzung ist ausgeschlossen. Die gem. § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe werden zugelassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr.1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Im Planbereich MI 1 darf die max. zulässige Traufhöhe von 36,25 m ü.N.N. nicht überschritten werden. Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
Im Planbereich MI 2 darf die max. zulässige Traufhöhe von 38,95 m ü.N.N. nicht überschritten werden. Hier kann das Gebäude unterschiedliche Traufhöhen aufweisen. Es wird planerisch festgelegt.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) u. (4) UND § 23 (3) u. (5) BauNVO)
 - Für einzelne Gebäudeteile (z.B. Wintergarten oder Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche, auch Bangrenzten, geringfügig überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.
- HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und Reihenhäuser) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (gem. § 9 (1) Nr.10 BauGB)
 - Eine Überbauung der markierten Grundstücksflächen für Leitungsrechte wird ausgeschlossen.
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Wenn es aus technischen Gründen erforderlich wird, kann von dem festgesetzten Verlauf des Fahr- und Leitungsrechts, sowie von den Flächen für Stellplätze, abgewichen werden.
- 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 nicht überbaubaren und noch nicht versiegelten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die neu zu befestigenden Grundstücksteile z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen sind wasserdrainierbar, z.B. Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) oder ähnlich, auszuführen. Die bereits versiegelten Flächen genießen Bestandsschutz.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Gaststätten und Hotelbetrieb ausgehen können, werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauten gestellt. Hierzu ist das durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp+Partner GmbH erstellte Gutachten zu beachten. In dem heißt es:
 "Tageszeit (6⁰⁰-22⁰⁰ Uhr)"
 ♦ es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich
 "Nachtzeit (22⁰⁰-6⁰⁰ Uhr)"
 ♦ die Stellplätze 1-10 (im Gutachten gekennzeichnet) auf dem südlich des Restaurants gelegenen Stellplatz sind als Parkmöglichkeit für Kunden des Hotels kenntlich zu machen.
 ♦ es ist sicherzustellen, dass nach 22⁰⁰ Uhr Fenster und Türen in der Südfassade des Restaurants (Kegelstube) geschlossen sind.
 ♦ der Biergarten ist nach 22⁰⁰ Uhr nicht mehr zu nutzen
 ♦ die auf dem Dach befindlichen Klima- und Lüftungsaggregate müssen zur Nachtzeit einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) einhalten.
 Die Festlegungen aus der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind einzuhalten.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
 - Im Verlauf des Privatweges ist ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Der genaue Standort ist nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrt etc.) abzustimmen. Der Standort ist danach geringfügig verschiebbar.
 - Alle gemäß zeichnerischer Planung freien Flächen sind von Bebauung freizuhalten und mit bodenständigen Gräsern, Sträuchern und sonstigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
 - Der Baumbestand, soweit er nicht in den Baugrenzen liegt ist zu erhalten und während der Bauzeit fachgerecht zu schützen.

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Hauptfirstrichtungen zu wählen.
- SOCKEL**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante des endausgebauten Privatweges liegen.
- TRAUFRE**
Die max. zulässige Traufhöhe im Teilbereich des Plangebietes MI 1 beträgt 36,25 m ü. N.N. Die max. zulässige Traufhöhe im Teilbereich des Plangebietes MI 2 beträgt 38,95 m ü. N.N. Die Beherbergungs- und Gaststätte genießt Bestandsschutz.
Im MI 1 sind Doppel- und Reihenhäuser je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen. Im MI 2 kann das Gebäude mit unterschiedlichen Traufhöhen versehen werden.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Bei Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**
Im Plangebiet MI 1 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Im Plangebiet MI 2 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis zu 45° sowie Flachdächer zulässig. In den mit MI 2 gekennzeichneten Bereichen sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 - Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-45° sowie Flachdächer
 Einzelne Dachflächen (Erker, Dachaufbauten, etc.) können mit unterschiedlichen Dachneigungen ausgebildet werden.
 - Die Kombination der Dachflächen (Satteldach, Flachdach) auf dem bestehenden Gebäude, in dem mit MI 2 bezeichneten Bereich wird planerisch festgesetzt.
- DACHEINDECKUNG**
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist 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 Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN**
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungsseite, Grundstückszufahrt- (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken und Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

HINWEIS:

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).



Traufhöhe bis 38,95 m ü.N.N.	
MI 2	II
0,6	(12)
0	SD 15°-45° + FLD

Traufhöhe bis 36,25 m ü.N.N.	
MI 1	II
0,4	(08)
0	SD 45°

Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der Städtebaulichen Planung.
den

Der Rat der Stadt hat am 21.07.04 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.09.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
den 28.02.2005
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 04.05.2004 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
den 28.02.2005
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 21.07.2004 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
den 28.02.2005
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.09.04 bis 20.10.04 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
den 28.02.2005
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

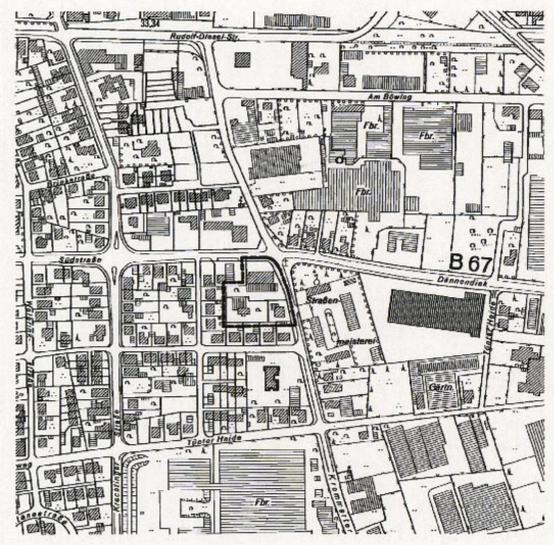
Der Rat der Stadt hat am 26.01.05 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
den 28.02.2005
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 11.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 21.02.2005 Rechtskraft erlangt.
den 28.02.2005
Bürgermeister

STADT RHEDE

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Rheide BS 18"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung, vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. IS. 1359).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254/SGV NRW 2023);

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise - November 1989

Planzeichenerläuterung

- Festsetzung gem § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem § 9(1) Nr. 1 BauGB
- MI 1 Mischgebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1
 - MI 2 Mischgebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem § 9(1) Nr. 1 BauGB
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 / 0,6 Grundflächenzahl

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem § 9 (1) Nr.2 BauGB
- offene Bauweise
 - Einzelhäuser zulässig
 - Doppelhäuser zulässig
 - Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Gasleitung einschließlich Schutzstreifen
 - Stellplätze

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Fläche gem § 9 (1) Nr.21 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem § 16(5) BauNVO
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Mit Gehrecht belastete Fläche
 - Mit Fahrrecht belastete Fläche
 - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

- FESTSETZUNG gem § 86 BauONW i.V.m. §9 (4) BauGB
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - SD 45° Satteldach, Dachneigung
 - FLD Flachdach

Datum	08.09.2004
Bearbeiter	Hci.
Maßstab	1:500

Planbearbeitung Dipl.-Ing. Wolfgang Dörschlag
off best. Verm.-Ing. Stillerweg 9
46397 Bocholt
Tel. 02871 / 2578 -0
Fax 02871 / 2578 -20