



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 1 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

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 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekantmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442 und 481)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734) geändert worden ist.

Hauptsatzung der Stadt Rhede
in den zurzeit geltenden Fassungen

Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze – s. TF Nm. 6 und 7
- 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
- z.B. Max. TH 34,5 Traufwandhöhe – als Höchstmaß in Meter (m) – s. TF Nm. 1, 2 und 3
 z.B. Max. FH 40,0 Firsthöhe – als Höchstmaß in Meter (m) – s. TF Nm. 1, 2 und 3
 z.B. Max. OKG 40,0 Oberkante Gebäude – als Höchstmaß in Meter (m) – s. TF Nm. 1, 2 und 3
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- o Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Privatweg
- HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- Unterirdische Leitung / Kanal ggf. mit Bezeichnung in der Planzeichnung z.B. Regenwasserkanal (Bestand) – s. H. Nr. 2
 - Regenwasserkanal (wird verlegt)
- GRÜNFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünflächen den Zusatz „o“)
 - „Hausgarten“ Hausgarten
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Bäume – s. TF Nr. 5
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Zweckbestimmung
 - M Abfallbehälteraufstellbereich zur Müllabfuhr
 - Mit Leitungsrechten (Lr) zu belasteten Flächen zugunsten des Entsorgers und der Anlieger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB – s. H Nr. 2
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 (4) BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN** gem. § 9 (6) BauGB
- Gebäude vorhanden
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Gemarkungsname
 - Flurbezeichnung
 - Flurstücksnummer
 - Parallele
 - Kanaldeckelhöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013
 - Höhen in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013
 - Höhenlinie bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
 - Böschung (Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013)
 - Gehölzbestand (Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013)
 - Baum (Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013)
 - Nachrichtliche Übernahme der zeichnerischen Festsetzungen des Überschwemmungsgebietes nach der Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa“ vom 07.11.2003 – s. H Nr. 6
 - Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet nach der Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa“ vom 07.11.2003
 - Bishenige Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Aufhebungsbereich in der Planzeichnung.)
 - Krechting B9) Bebauungsplankürzel

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF)

- (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)**
- SD Satteldach
 - z. B. 42° - 48° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zulässige Abweichung +/- 2°
- Textliche Festsetzungen (TF)** (§ 9 BauGB)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**
- Für Aufbauten / Anlagen (z.B. Schornstein, Antennen, Satellitenanlagen) im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäude- / Anlagenhöhe von 1,0 m zulässig.
 - Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
 - der Firsthöhe (FH) / der Oberkante Gebäude (OKG) ist die obere Dachkante
 - der Traufwandhöhe (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW
 - Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Normalhöhennull (NHN) maßgeblich. Kanaldeckel- (KD), Kanalsohlen- (KS) und Geländehöhen sind nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.
- Grünflächen**
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind baulichen Anlagen im Sinne der Bauordnung NRW innerhalb des nachrichtlich eingetragenen zeichnerisch festgesetzten Überschwemmungsgebietes unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind wasserundurchlässige Einfriedungen und geländeneutrale Teiche zulässig.
- Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Sonstige Bindungen für Bepflanzung**
- Die zeichnerisch gekennzeichneten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Der neue Baumstandort kann bis zu 5 m vom Altstandort abweichen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, Gefahrenabwehr für Leib und Leben sowie zum Schutz der Infrastruktureinrichtungen (z. B. Regenwasserkanal) ist ein Rückschnitt zulässig.
- Schutz vor Hochwasser (§ 9 (1) Nr. 4 und 6a BauGB)**
- Öffnungen an Gebäuden sind zulässig, wenn sie eine Mindesthöhe von 29,4 m bezogen auf NHN (Normalhöhennull) haben.
 - Räume, deren Kellergeschossfußbodenoberkante unter 29,4 m bezogen auf NHN liegt, sind nur zulässig, wenn sie nach der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ abgedichtet sind und eine druckwasserdichte Ausführung nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 (z.B. als „Schwarze Wanne“) oder in wasserundurchlässigem Beton nach DIN 1045 („Weiße Wanne“) mit entsprechender Rissebewehrung haben. Der Nachweis für diese Räume ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde Kreis Borken zu führen.
- Zuordnung des ökologischen Defizites (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)**
- Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein ausgleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 15,174 Okupunkten. Es wird den Ausgleichsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche 24 auf der Parzelle Gemarkung Vardingholt Flur 7, Flurstück 47 zugeordnet.
- Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H)** (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)
- Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden oder weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde der Stadt Rhede oder der Polizei zu verständigen.
 - 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 DVVVG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.
 - 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 und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Für das Wohngebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 800 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
 - Oberboden** („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorwiegend im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, so sicher und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krechting B 18“ inkl. das allgemeine Wohngebiet liegen teilweise innerhalb der **Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa“** vom 07.11.2003. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa vom Stau Velen bis zur Landesgrenze Nordrhein – Westfalens zu den Niederlanden wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Es gilt die jeweils aktuellste rechtsverbindliche ordnungsbehördliche Verordnung, die bei der Stadt Rhede während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Rhede eingesehen werden kann.
- Handlungen / Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet bedürfen nach Maßgabe des § 113 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ersetzt nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Zulassungen, Erlaubnisse oder Genehmigungen, sondern tritt selbständig neben sie. Insbesondere bleiben baurechtliche Bestimmungen unberührt.
- In festgesetzten Überschwemmungsgebieten und in Gebieten nach § 112 Abs. 4 sind folgende Maßnahmen genehmigungspflichtig:
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
 - das Errichten und Ändern von Anlagen,
 - das Lagern oder Ablagen von Stoffen,
 - das Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und jede sonstige Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bis auf den Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der guten fachlichen Praxis nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Fachrechts,
 - die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen.
- Bauzeitausschluss Gehölzfällung zwischen März und Oktober:** Die Rodung, das auf den Stock setzen oder die Fällung von Hecken, Gebüsch und frei stehenden Bäumen außerhalb von Wald ist nach § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Biotopschutz) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.
- Die im Plan genannten **Normen und Regelwerke** können während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Rhede eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Rhede hat am 26.02.2014 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krechting B 18“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2014 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Rhede hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 10.07.2013 unterrichtet in der Bürgerversammlung am 18.07.2013 in der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 26.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes „Krechting B 18“ mit dem Begründungsentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Krechting B 18“ 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 11.03.2014 bis 11.04.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 28.02.2014 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 05.03.2014 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Rhede hat am 21.05.2014 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplan „Krechting B 18“ in Kenntnis der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Rhede, den 02. JUNI 2014

(L. Mittag)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Krechting B 18“ ist am 25. JULI 2014 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Rhede, den 28. JULI 2014

(L. Mittag)
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: Mai 2013

Borken, den 21.05.2014

(M. Wülfing)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Diese Kopie stimmt mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes „Krechting B 18“ und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rhede, den 28. JULI 2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(L. Mittag)



STADT RHEDE
Bebauungsplan „Krechting B 18“

Maßstab 1:500 3. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

