

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 13. FEB. 2012
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
 Borken, den 13. FEB. 2012

Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rhede, den 13. FEB. 2012
 Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 30.09.2010 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Rhede, den 02. NOV. 2011
 Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 13.12.2010 bis 21.01.2011 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Rhede, den 02. NOV. 2011
 Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Der Rat der Stadt hat am 25.05.2011 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Rhede, den 02. NOV. 2011
 Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.06.2011 bis 06.07.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Rhede, den 02. NOV. 2011
 Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Der Rat der Stadt hat am 28.09.2011 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Rhede, den 02. NOV. 2011
 Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 13. FEB. 2012 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rhede, den 13. FEB. 2012
 Bürgermeister: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

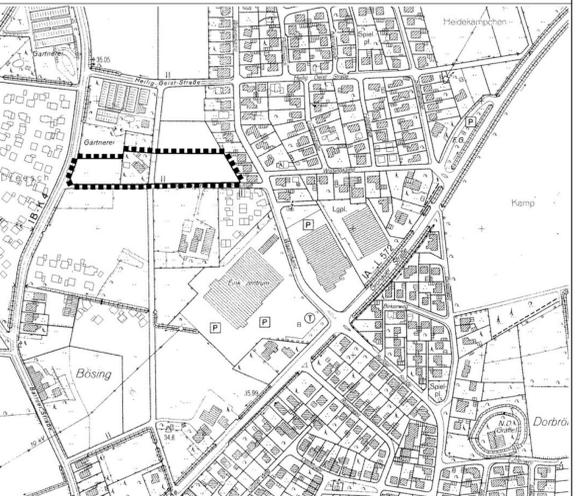
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT RHEDE

BEBAUUNGSPLAN

„VARDINGHOLT BN 6“ – (BEREICH IM SCHLATT)



PLANÜBERSICHT M 1 : 5 000

DATUM	24.08.2011			
PL ^{GR}	90 / 69			
BEARB.	Stro			
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmass

0,4 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB, gleichzeitig Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (siehe Hinweis Nr. 2)

▲ Lärmpegelbereich II

▲ Lärmpegelbereich I

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Vorhandene Flurstücksgrenze

526 Vorhandene Flurstücksnummer

▭ Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

— x — x — x Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

42 - 48 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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)

Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m und die Traufhöhe die Höhe von 4,50 m bezogen auf die Oberkante Straßenkante „Im Schlatt“ im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. LÄRMPELBEREICHE

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Barloer Straße (K4) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderungen von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 (einsehbar bei der Stadt Rhede) verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La (siehe Anhang)	erforderliches Schalldämmmaß erf. R _w , res in dB
I	56 - 60 dB (A)	30
II	61 - 65 dB (A)	30
III	66 - 70 dB (A)	30

Die angegebenen Schalldämmmaße erf. R_w, res gelten für die straßenzugewandten Fassaden sowie für die nach Süden und Norden ausgerichteten Fassaden. Für die der Lärmquelle abgewandten Fassaden können die Schalldämmmaße erf. R_w, res um 15 dB gemindert werden. Die Berechnung des resultierenden R_w, res hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

Im Wohngebiet ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbauer oder Obstbaum zu pflanzen.

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig.

2. SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

3. TRAUFE

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße „Im Schlatt“.

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

4. AUSSENWANDFLÄCHEN

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

5. DACHFORM

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 42°-48° zulässig.

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

6. DACHEINDECKUNG

Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

7. DACHAUSBILDUNG

Dacheinschnitte 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.

8. VORGARTEN/ 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 Mauern 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 Pflanzen begrünt werden.

Blickdurchlässige Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzaune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

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 Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. BAUGRUND

Es wird empfohlen, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.