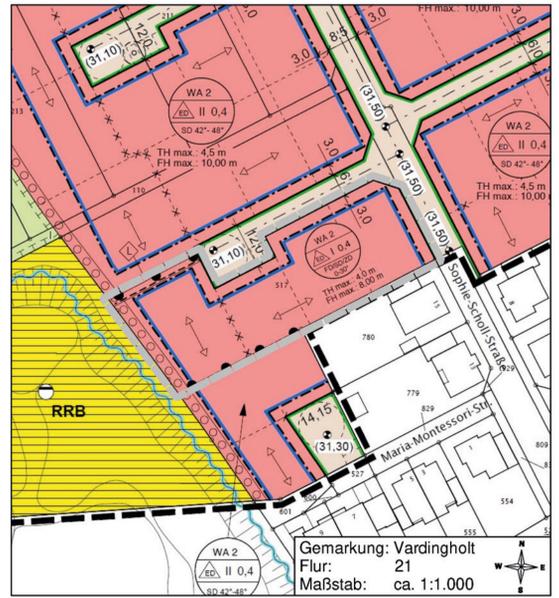


**STAND: ALT
(RECHTSKRÄFTIGER PLAN MIT 2. ÄNDERUNG)**



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 29.12.2014 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.
Borken, den 02.03.2021

i.A. S. Wolzog
KREIS BORKEN
KATASTRALAMT

Die Aufstellung der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 12.11.2020 beschlossen.

Rhede, den 02.03.2021
Bürgermeister
Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 26.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den 02.03.2021
Der Bürgermeister
i.A.

Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 12.11.2020 beschlossen.

Rhede, den 02.03.2021
Bürgermeister
Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.12.2020 bis 08.01.2021 aufgrund der Bekanntmachung vom 26.11.2020 öffentlich ausliegen.

Rhede, den 02.03.2021
Der Bürgermeister
i.A.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 04.12.2020 bis zum 08.01.2021 stattgefunden.

Rhede, den 02.03.2021
Der Bürgermeister
i.A.

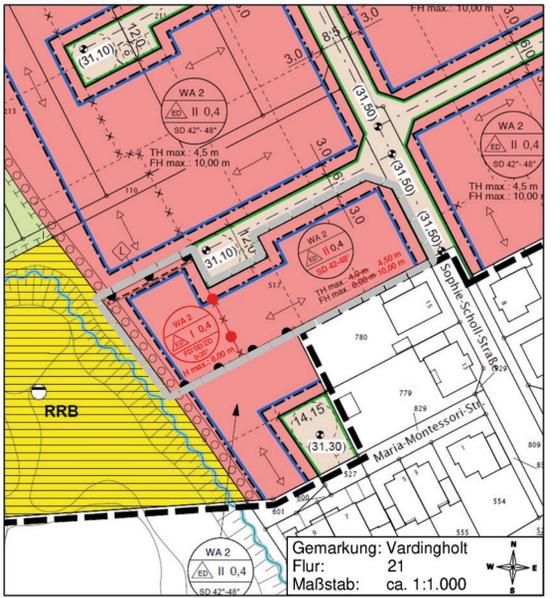
Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Rhede am 24.02.2021 gem. § 10 Baugesetzbuch als Sitzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 02.03.2021
Bürgermeister
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 03.03.2021 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Rhede, den 04.03.2021
Bürgermeister

**STAND: NEU
(MIT 3. ÄNDERUNG)**



**PLANZEICHENERLAUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

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

WA 1/2 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen A 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 Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung A Nr. 2.1

TH max.: Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung A Nr. 2.1

H max.: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung A Nr. 2.1

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

Abwasser

Elektrizität

RRB Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielfeld (Spielbereich B II, Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

S+T Schutz- und Trenngrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 - M2 siehe textliche Festsetzung A Nr. 7.2

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung A Nr. 9

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Lärmvorbelasteter Bereich gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB, siehe textliche Festsetzung A Nr. 8

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche

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

SD Satteldach PD Pultdach

ZD Zeltdach FD Flachdach

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfistrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfistrichtungen z.B. 42° - 48° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Flurgrenze Flur 21 Flurnummer

Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer geplante Straßenachse

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze geplante Höhe der Erschließungsstraße in der Straßenachse

Vorgeschlagene öffentliche Parkplätze vorgeschlagene anzupflanzende Einzelbäume

Vermutete Lage eines Baudenkmales Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) 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 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (auch die o.g. Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zulässig. Alle weiteren in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind ohne Einschränkung zulässig.

1.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (auch die o.g. Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO) sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sonst zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe sowie die gem. § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmsweise Zulässigkeit der Räume für freie Berufe gilt, wenn diese Nutzung der Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Wohngebäude sowie die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 / 2) sind gem. § 4 (3) BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beriberberufsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Plan eintrag). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und / oder Doppelhäusern, ist bei Einigkeit der Grundstückseigentümer auch einseitige Grenzbebauung als Kettenhausbauweise zulässig.

3.2 Im Falle der Errichtung einer Garage im seitlichen Grenzabstand des Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche (siehe textliche Festsetzung 4.1) kann die Überbauung dieser Garage mit dem Hauptbaukörper zugeordneten Aufenthaltsräumen („Hausgarage“) als abweichende Bauweise ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Vorschriften der BauO NRW bzgl. notwendiger Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 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.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig. Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Der entlang des Ketteler-Baches verlaufende Fuß- und Radweg kann, wenn es aus technischen Gründen erforderlich wird, vom festgesetzten Verlauf geringfügig in die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft abweichen.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Für die mit M1 - M2 bezeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
M 1: Entwicklung einer extensiven Obstwiese. Zur Ausgestaltung der Fläche ist die Beschreibung in der Begründung (s. Pkt. 5.3) sowie die Pflanzliste im Anhang der Begründung zu beachten.
M 2: Die Fläche ist unter Einbeziehung der zu erhaltenden Wallhecke parkähnlich zu entwickeln. Zur Ausgestaltung der Fläche ist die Beschreibung in der Begründung (s. Pkt. 5.3) sowie die Pflanzliste im Anhang der Begründung zu beachten.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Barloer Straße (K 4) 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 Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - 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“ in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w, res} in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	33	-
II	56 bis 60	33	33

* R_{w, res}: Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämm-Maßen der einzelnen Bauteile bzw. Teilflächen (Wandflächen, Fensterflächen, etc.) errechnet.
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

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

9.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 30 m ein Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

9.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

9.3 Die Grünsubstanz der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden

2. TRAUFE
Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße sind in den jeweiligen Teilen der Planzeichnung festgesetzt. Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

2. DACHFORM
Die zulässigen Dachformen sind in den jeweiligen Teilen der Planzeichnung festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile sind davon abweichende Dachformen zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

3. DACHEINDECKUNG
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

4. DACHAUSBILDUNG
Dachgauben sind zulässig. Sie haben folgende Mindestabstände - gemessen auf der Dachfläche - einzuhalten: 1,00 m zur Traufe (Traufe gemessen von der Ausenkannte Dachrinne und Außenfläche Gaube) sowie 1,50 m zu den seitlichen Außenwänden. Dachgauben dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben. Sie dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NW 2023), 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

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs sind Baumassnahmen dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster spätestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

2. GERUCHSIMMISSIONEN
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Der Immissionswert für Wohngebiete gem. Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) wird in den zum Wohnen genutzten Bereichen nicht überschritten.

3. ERHALTENSWERTE GEHÖLZSTRUKTUREN
Bei der im Nordosten festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB handelt es sich um eine Wallhecke.

STADT RHEDE

**3. Änderung des Bebauungsplanes
"Vardingholt BN 4 / BN 5"**

Stand: Oktober 2020

