



**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 und 2

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
 0,4 Grundflächenzahl  
 TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante der fertigen Erschließungsanlage siehe textliche Festsetzung Nr.3 der baulichen Gestaltungsfestsetzung  
 FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante der fertigen Erschließungsanlage siehe textliche Festsetzung Nr.3 der baulichen Gestaltungsfestsetzung

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 o Offene Bauweise  
 — Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 ■ Straßenverkehrsflächen  
 — Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
 o Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**  
 — Vorhandene Flurstücksgrenze  
 784 Vorhandene Flurstücksnummer  
 x Vorhandene Gebäude  
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**  
 <-> Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
 35 - 45° Dachneigung

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

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich als Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 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.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstücke) sind mit ihren Längsseiten in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
a) Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sowie für die Stellplatzanlage sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksstelle - z. B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z. B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b> 2 cm), etc. auszuführen.  
Bodenversiegelnde Befestigungen sind nur zulässig, wenn das Oberflächenwasser Zisternen zur Oberflächenbewässerung des Grundstückes oder Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück zugeführt wird.  
b) Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist mit Ausnahme der Dachflächenwässer gem. den Vorschriften zur Technik und Dimensionierung des Arbeitsblattes ATV A 138 in Mulden-Systemen bzw. Mulden-Rigolen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau- oder Obstbaum zu pflanzen.  
b) Garagen und sonstige Nebenanlagen sind mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.  
c) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- Gem. § 9 (1a) BauGB**  
Die externen Ausgleichflächen werden dem durch das festgesetzte Wohngebiet und die öffentliche Verkehrsfläche verursachten Eingriffe zugeordnet.

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

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind bei Eck-/ Endgrundstücken zulässig.
- TRAUFE / FIRST / BAUKÖRPERHÖHE**  
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zulässig, gemessen von der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Höhe für First und Traufe einzuhalten.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHEINDECKUNG**  
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHAUSBILDUNG**  
Dachanschnitte und Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Oberhalb des 1. Obergeschosses (Spitzboden) sind keine Dacheinschnitte oder Dachaufbauten (Dachgauben) zulässig.
- VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN**  
Zäune und/oder Mauern bis max. 1,0 m Höhe sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur im Abstand von 0,5 m zulässig, wenn der Zwischenraum dauerhaft und in mindestens gleicher Höhe abgegrünt wird.  
Als Sichtschutz für Freizeite bei Grundstückszugang von Süden oder Westen sind einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

**HINWEISE**

**DENKMÄLER**  
Bei Bodensondierungen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheide und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/ 21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG).

**PFLANZGEBOT**  
Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die dazuerbauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn in der Pflanzperiode durchzuführen.

**BERGBAU**  
Das Plangebiet liegt auf verlierten Bergwerksfeldern, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).  
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GIO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458).  
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der örtlichen Geländebereiche dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
Rheide, den 28. Jan. 2000  
Dipl.-Ing. Kurt Wolterling  
Verantwortlicher  
Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
Rheide, den 29. Jan. 2000  
Dipl.-Ing. Kurt Wolterling  
Verantwortlicher  
Der Rat der Stadt hat am 26. Jan. 2000 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 27. Jan. 2000 ortsblich bekannt gemacht worden.  
Rheide, den 29. Jan. 2000  
Bürgermeister Schriftführer  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 18. Nov. 1999 gem. § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rheide, den 1. März 2000  
Bürgermeister Schriftführer  
Der Rat der Stadt hat am 26. Jan. 2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rheide, den 1. März 2000  
Bürgermeister Schriftführer  
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 7. Feb. 2000 bis 6. März 2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Rheide, den 1. März 2000  
Bürgermeister Schriftführer  
Der Rat der Stadt hat am 22. März 2000 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Rheide, den 1. März 2000  
Bürgermeister Schriftführer  
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 3. Mai 2000 ortsblich 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 3. Mai 2000 Rechtskraft erlangt.  
Rheide, den 1. März 2000  
Bürgermeister Schriftführer

**STADT RHEIDE**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"RHEIDE BS 14" (LÖNSWEG)**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 5000**

DATUM	März 2000	NORDEN
PL <sup>GR</sup>	58 x 115	
BEARB.	VI.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER  
PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER  
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER  
DARLUFER STRASSE 15 - 48651 COESFELD  
FALGUNG 0201 INBO - 5 FAX 0251 1000

Bebauungsplangrundlage  
Maßstab 1 : 500  
Gemarkung: Rheide  
Flur: 19  
gefertigt: 20.04.1999  
Dipl.-Ing. Kurt Wolterling, ö.b.V.I.  
Wagenfeldstraße 20  
46414 Rheide