



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. Traufhöhe als Höchstmaß

FH max. Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Grundstücksgrenze (Vorschlag)



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurstücksnummer

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 den allgemeinen Wohngebieten 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. Alle weiteren in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind ohne Einschränkung zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
 - Für einzelne Gebäudeteile (z.B. Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 50% der Baukörperfläche beziehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nur zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Baugrenze darf grundsätzlich nur um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
 - Die Grünsubstanzen gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
(gem. § 9 (1a) BauGB)
 - Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Gemarkung Krommert, Flur 8, Flurstücke 46, 50, 51, Kompensationsfläche 20 (Hegerfeld)) werden dem durch die Planung verursachten Eingriff 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Öffentliche Verkehrsfläche' als Ausgleich zugeordnet.

B) Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Sockel**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
- Traufe**
Die zulässige Traufhöhe beträgt gemäß Planzeichnung maximal 6,00 m, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
- Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- Dachform**
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- Dacheindeckung**
Bei Doppelhäusern sind 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 Traufänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- Stellung baulicher Anlagen**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- 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 Mauerwerk 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 immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung

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 (Tel. 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbewegungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.

2. Baugrund

Aufgrund einer Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld, wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Wohnungsrundstücken Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Der Baugrund kann – laut Auskunft des Geologischen Dienstes – aufgrund der Lithologie setzunggefährdet sein. Der Stadterhaltung Rhede sind jedoch aus dem näheren Umfeld des Plangebietes keine setzungsbedingten Gebäudeschäden bekannt.

3. Militärische Tieffluggebiete

Aufgrund einer Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet am Rande eines militärischen Tagessfluggebietes liegt, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Des Weiteren verläuft über das Plangebiet ein Abschnitt des militärischen Nachtsflugsystems. Im Bereich des Plangebietes ist daher mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom Februar 2009 wird als richtig, die geographische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschönigt.

Rhede, den 09.12.2001
Bürgermeister

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Rhede am 27.09.2009 beschlossen.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 04.09.2009 förmlich bekanntgemacht.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 25.03.2009 stattgefunden.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 24.06.2009 beschlossen.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 06.07.2009 bis 06.08.2009 aufgrund der Bekanntmachung vom 26.06.2009 öffentlich ausgelegt.

Rhede, den 04.12.2009
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 06.07.2009 bis zum 06.08.2009 stattgefunden.

Rhede, den 04.12.2009
Der Bürgermeister

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 07.10.2009 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 10.12.2009 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 04.12.2009
Bürgermeister

STADT RHEDE

Bebauungsplan "Rhede BO 9"

Dezember 2009



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

Maßstab 1 : 1.000



Das Ländchen im Münsterland.