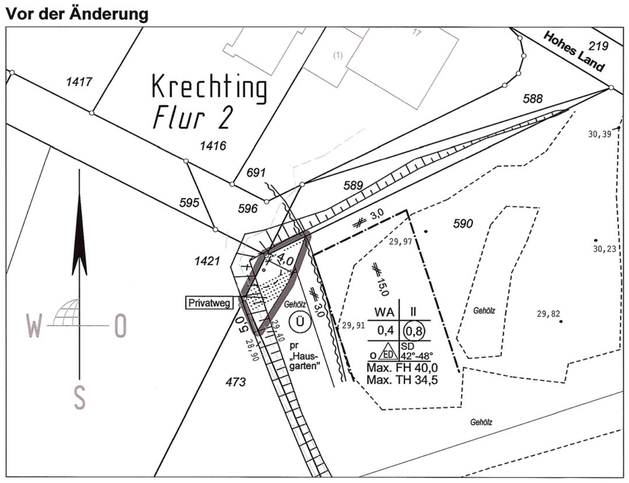
Vor der Änderung



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)
(Vor der Änderung)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze

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)

z.B. Max. FH 40,0 — Firsthöhe – als Höchstmaß in Meter (m)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Privatweg — Privatweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „pr" und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö")

„Hausgarten" — Hausgarten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze

Krechting — Gemarkungsname

Flur 1 — Flurbezeichnung

423 — Flurstücksnummer

Parallele

• 82,45 — 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)

Gehölz — Gehölzbestand (Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013)

Baum (Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013)

Nachrichtliche Übernahme der zeicnerischen Festsetzungen des Überschwemmungsgebietes nach der Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa" vom 07.11.2003 – s. H Nr. 7

Ü — Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet nach der Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa" vom 07.11.2003

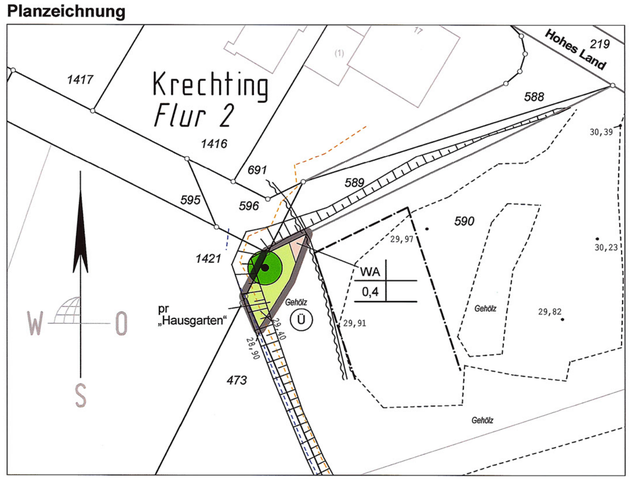
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF)
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

SD — Satteldach

z. B. 42° - 48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zulässige Abweichung + / - 2°

Planzeichnung



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet s. TF Nr. 1 (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „pr" und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö")

Zweckbestimmung

„Hausgarten" — Hausgarten – s. TF Nrn. 2 und 3

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEFPLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume – s. TF Nr. 4

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

Gebäude vorhanden

Baugrenze

Flurstücksgrenze

Krechting — Gemarkungsname

Flur 1 — Flurbezeichnung

423 — Flurstücksnummer

• 82,45 — 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)

Gehölz — Gehölzbestand (Top.-Aufnahme vom 23. u. 25.09.2013)

Nachrichtliche Übernahme der zeicnerischen Festsetzungen des Überschwemmungsgebietes nach der Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa" vom 07.11.2003 – s. H Nr. 7

Ü — Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet nach der Überschwemmungsgebietsverordnung „Bocholter Aa" vom 07.11.2003

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(§ 9 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1 Im allgemeinen Wohngebiet sind **nicht zulässig**:
1.1 **Garagen** und **Stellplätze** im Sinne von § 12 BauNVO

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15BauGB)

2 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 wasserdurchlässige Einfriedungen und geländeneutrale bauliche Anlagen zulässig.

3 Abgrabungen und Anfüllungen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Hausgarten**" unzulässig. –s. H. Nr. 7

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

4 Der zeichnerisch gekennzeichnete **Laubbaum** ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Der Abgang ist gleichartig zu ersetzen. Der neue Baumstandort kann bis zu 5 m vom Altstandort abweichen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, Gefahrenabwehr für Leib und Leben ist ein Rückschnitt in Abstimmung mit der Stadt Rhede zulässig.

Zuordnung des ökologischen Überschusses (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

5 Die Planung verursacht einen positiven Eingriffe in Natur und Landschaft ein auszugleichendes **ökologischen Überschuss** in Höhe von 255 Ökowertpunkten. Der Überschuss wird der Ausgleichsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche 24 auf der Parzelle Gemarkung Vardingholt Flur 7, Flurstück 47 zurückgebucht und zugeordnet.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 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 Bauvorhaben 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.

2 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 DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 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).

4 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.

5 **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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

6 Grundlage für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist der § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) und der zugehörige Runderlass („51a-Erlass").

Durch ein aktuelles Bodengutachten ist anhand der tatsächlichen Bodenkennwerte und Bodenverhältnisse eine eindeutige Klärung der **Versickerungs**fähigkeit von Niederschlagswasser zu erbringen. Dieser Nachweis ist unter Zugrundelegung der allgemeinen Anforderungen an Versickerungsanlagen (ATV 138) und der Eignung des anstehenden Bodens, auch unter dem Aspekt der möglichen Altlasten, zu führen.

7 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Krechting B 18" inkl. das allgemeine Wohngebiet liegt 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 aktuelle 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:
1. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
2. das Errichten und Ändern von Anlagen,
3. das Lagern oder Ablagern von Stoffen,
4. das Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und jede sonstige Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bis auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der guten fachlichen Praxis nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Fachrechts,
5. die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen.

Maßgebend ist die **Geländehöhenaufnahme** vom 23. und 25.09.2013, Vermessungsbüro Schemmer-Wülfing-Otte. Borken

8 **Bauzeitenausschluss Gehölzfällung zwischen März bis einschließlich September:** Die Rodung, das auf den Stock setzen oder die Fällung von Hecken, Gebüschen 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.

9 Die im Plan ggf. genannten **Normen, Regelwerke** und/oder **Gesetze** können während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Rhede eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

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. 1991 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 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.2005 (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 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. L S. 3154) 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 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), in Kraft getreten am 11. Februar 2015

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Mai 2014 (GV. NRW. S. 307)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO 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 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist.

Hauptsatzung der Stadt Rhede

in den zurzeit geltenden Fassungen

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Rhede, den 27. JULI 2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

VERFAHRENSVERMERKE

Dieser Änderungsplan ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis (§ 13 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Rat der Stadt hat am **11.03.2015** beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **19.03.2015** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von der Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde nach § 34 LPlG ist gem. § 34 (6) LPlG abgesehen worden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom **27.03.2015** bis einschließlich **30.04.2015** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **19.03.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn die den Antrag stellenden Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom **23.03.2015** benachrichtigt worden. Der Rat der Stadt hat am **24.06.2015** die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden § 13 (2) Satz 1 Nr. 3, § 4 (2) und § 4a (2) BauGB). Die Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 (3) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) Satz 4 BauGB durchgeführt worden.

Dieser Bebauungsplan ist in Kenntnis der nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen geänderten grau hinterlegten mit Großbuchstaben (Versalien) gekennzeichneten Passagen vom Rat der Stadt am **24.06.2015** gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW sowie den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Rhede, den 27. JULI 2015

(L. Mittag)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 27. JULI 2015 ausgefertigt worden.

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am 28. JULI 2015 gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen worden.

Dieser Bebauungsplan ist am 28. JULI 2015 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BkanntmVO in Kraft getreten.

Rhede, den 28. JULI 2015

(L. Mittag)
Bürgermeister

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

Borken, den 24.06.2015

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0220 Dipl.-Ing. M. Wülfing

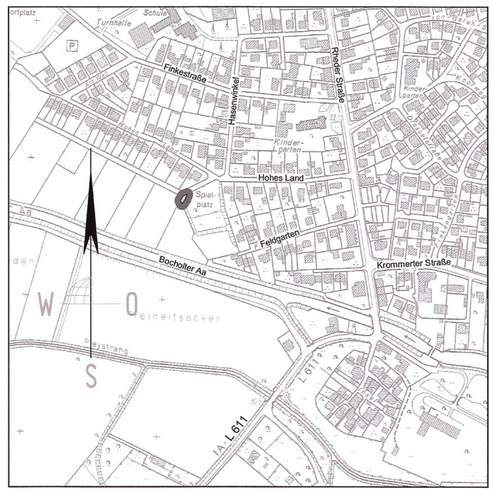
STADT RHEDE

STADT RHEDE — Das Lächeln im Münsterland.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Krechting B 18"
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Maßstab 1:500 — _. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Planung:
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer
Dipl.-Ing. Martin Wülfing
Dipl.-Ing. Patrick Otte

Alter Kasernenring 12
46325 Borken
Telefon: (02861) 9201-0
Telefax: (02861) 9201-33
info@swo-vermessung.de
www.swo-vermessung.de
Projekt-Nr. 24488