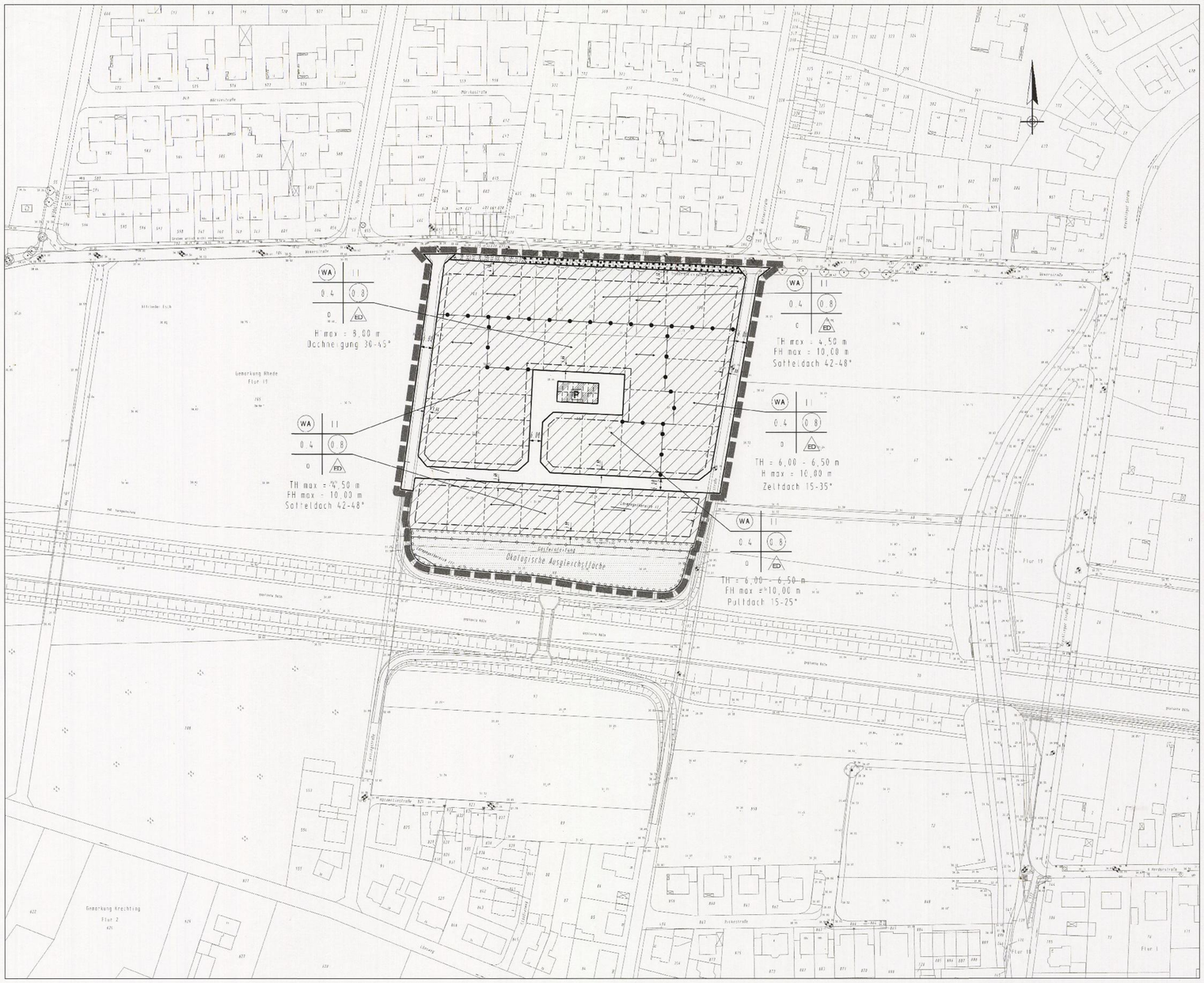


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max — Traufhöhe als Höchstmaß

FH max — Firsthöhe als Höchstmaß

H max — Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH = 6,00 – 6.50 m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzender Einzelbaum

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

Zu erhaltender Einzelbaum

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Grundstücksgrenze (Vorschlag)

vorhandene Flurstücksgrenze

120 — vorhandene Flurstücksnummer

Abrenzung der Lärmpegelbereiche

Gasfernleitung

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

- Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems GmbH, Dortmund, vorgenommen werden.
- Strauchwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m darf innerhalb des Schutzstreifens in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigung möglich sind.
- Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten wird.

5.3 Im Bereich des zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Grünstreifens an der Weberstraße (öffentliche Grünfläche) sind Grundstückszufahrten nur in einer Breite von max. 3,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Bäumen (gemessen zwischen Außenkante Zufahrt und Außenrand des Stammes) von 3,0 m zulässig. Dieser Mindestabstand darf nur ausnahmsweise und nur mit Zustimmung der Stadt Rhede unterschritten werden, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Vitalität der Bäume getroffen werden (Anfahrschutz). In diesem Fall sind die Kosten für die Schutzmaßnahmen von den Eigentümern der durch die Zufahrt(en) erschlossenen Grundstücke zu tragen.

6. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.

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

6.3 Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(gem. § 9 (1a) BauGB)

7.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sowie weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet" und „öffentliche Verkehrsfläche" als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Gemarkung Vardingholt, Flur 7, Flurstück 67, Fläche Nr. 22 am NSG „Burlo-Vardingholter-Venn") werden dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilig als Ausgleich zugeordnet.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 67n werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - der „maßgebliche Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochküchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	erforderliches R' w,res * des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume	Büroräume
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

** R' w,res: Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämmmaßen der einzelnen Bauteile bzw. Teilflächen (Wandflächen, Fensterflächen etc.) errechnet.*

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8.2 Die Fassaden in Ausrichtung zur B 67n sind bis zu einer Tiefe von 60 m parallel zur B 67n, gemessen ab Fahrbahnrand, entsprechend dem Lärmpegelbereich III ($R'_{w,res}$ = 35 dB) auszuführen.

Fenster zu Schlafräumen der ersten Baureihe nördlich der B 67n sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden (Nordfassade) zu realisieren.

Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden:
Die Fenster von Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evt. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

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

1. 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.

2. Traufe
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt gemäß Planzeichnung 4,50 m bzw. 6,50 m, gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße.
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

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

4. Dachform
Im Plangebiet sind je nach Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 42°-48° (bzw. 30°-45° im Bereich H max = 8,00 m), als Pultdach mit einer Dachneigung von 15°-25° (bzw. 30°-45° im Bereich H max = 8,00 m), und als Zeltdach mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig (bzw. 30°-45° im Bereich H max = 8,00 m).
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Sofern Garagen mit geneigten Dachflächen versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden.

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

6. Dachausbildung
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufläge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.
Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.

7. 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.

8. Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken.
Blickdichte Einfriedungen (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 Einfriedungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom März 2005 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.
Rhede, den 24.7.2006 — Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Planes wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 16.11.2005 beschlossen.
Rhede, den 29. 06. 2006 — Bürgermeister — Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 12.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Rhede, den 29. 06. 2006
Der Bürgermeister
i.A.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 26.07.2005 bis zum 26.08.2005 stattgefunden.
Rhede, den 29. 06. 2006
Der Bürgermeister
i.A.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 06.03.2005 stattgefunden.
Rhede, den 29. 06. 2006
Der Bürgermeister
i.A.

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 16.11.2005 beschlossen.
Rhede, den 29. 06. 2006
Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 25.11.2005 bis 30.12.2005 aufgrund der Bekanntmachung vom 17.11.2005 öffentlich ausgelegen.
Rhede, den 29. 06. 2006
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 25.11.2005 bis zum 30.12.2005 stattgefunden.
Rhede, den 29. 06. 2006
Der Bürgermeister
i.A.

Die erneute öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurde vom Rat der Stadt Rhede am 09.02.2006 beschlossen.
Rhede, den 29. 06. 2006
stellv. Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung und Umweltbericht hat gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 10.02.2006 bis 24.02.2006 aufgrund der Bekanntmachung vom 03.02.2006 erneut öffentlich ausgelegen.
Rhede, den 29. 06. 2006
Der Bürgermeister
i.A.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 10.02.2006 bis zum 24.02.2006 stattgefunden.
Rhede, den 29. 06. 2006
Der Bürgermeister
i.A.

Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 03.05.2006 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen.
Rhede, den 29. 06. 2006
Bürgermeister — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 23.06.2006 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rhede, den 29. 06. 2006
Bürgermeister

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 (Planzeichenverordnung 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).

2. Militärische Tiefflugbegiete

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtiefflugbegietes, in dem Tiefflug bis über 75 m über Grund durchgeführt wird.
In ca. 365 m Höhe über NN verläuft über das Plangebiet ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugbegietes.
Hierdurch mögliche Lärm- und Abgasemissionen sind zu dulden. Mögliche Begehren auf Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden aufgrund dieses frühzeitigen Hinweises der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, zurückgewiesen.

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 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.

1.2 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.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 8,00 m bzw. 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.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)

3.1 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. Die Baugrenze darf grundsätzlich nur um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

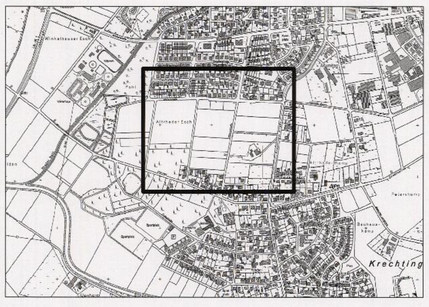
5.1 Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege und Terrassen- sind wasserdurchlässig z.B. durch Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird.

5.2 Für die als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzte Grünfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf der Fläche ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen mit heimischen Laubgehölzen auf einer Flächen von ca. 1.000 m² sowie eine Anpflanzung von 13 hochstämmigen Obstbäumen auf einer Flächen von ca. 690 m² anzulegen.
- Im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten Gasfernleitung (Gesamtbreite des Schutzstreifens 8,0 m, beidseitig der Leitung 4,0 m) ist ein linienhaft von den angrenzenden Flächen abgegrenzter Grünstreifen aus teilweise hochwüchsigen Wildstauden und Gräsern anzulegen.
- Im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten Gasfernleitung (Gesamtbreite des Schutzstreifens 8,0 m, beidseitig der Leitung 4,0 m) ist die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze für Campingwagen. Verkaufswagen usw. sowie das Lagern von schwertransportablem Material nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind innerhalb des Schutzstreifens sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

STADT RHEDE

Bebauungsplan "Rhede BS 19"

Juni 2006



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Maßstab 1 : 1.000

STADT RHEDE
Das Lächeln im Münsterland.