

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MK / MK* Kerngebiet (§ 7 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 1,0 Grundflächenzahl
- 3,0 Geschossflächenzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter ü. NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter ü. NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH=: Zwingende Firsthöhe bezogen auf Meter ü. NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH=: Zwingende Traufhöhe bezogen auf Meter ü. NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:
 - F + R - Fußweg / Radweg
- FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
 - Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Elektrizität

- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- TGa Tiefgarage
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § (6) BauGB

- Wasserflächen gem. § 31 WHG
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
 - Flurgrenze Flur 8 Flurnummer
 - Vorhandene Flurstücksgrenze 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude Geplantes Gebäude
 - 31,40 Geländehöhe m. ü. NHN

FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Beherbergungsbetriebe i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 Ebenfalls unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Vergnügungsbetriebe i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets
 - In den Kerngebieten sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses
 Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen im Erdgeschoss in den mit „FH max: 46,00 m ü. NHN“ festgesetzten Baufeldern innerhalb des Kerngebietes.
 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - Vergnügungsbetriebe
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
 Ebenfalls unzulässig ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
 - eigenständige Tankstellen.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Die maximalen bzw. zwingend einzuhaltenden First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in Meter ü. NHN festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Abweichend von dem gem. Pkt. 2.1 festgesetzten zwingenden First- und Traufhöhen sind in den mit „FH max:“ bzw. „TH max:“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten Nebengebäude grundsätzlich zulässig, wobei die zulässigen Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.
 - Garagegeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Garagegeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 1 u. 4 BauNVO)
 - Eine ausnahmsweise Überbauung der Mischgebiete ist für Tiefgaragen bis zu 100 % der Grundfläche zulässig. (§ 17 (2) i.V.m. § 19 (4) S. 3 BauNVO)
- ABSTANDSLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB)
 - Im Bereich der mit „MK“ gekennzeichneten Baulinie ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche um 50 % zulässig, wobei mindestens eine Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten ist.
 - Für die innerhalb des mit „MK“ gekennzeichneten Kerngebietes und des festgesetzten Mischgebietes geplanten Gebäude ist eine Reduzierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen untereinander auf das zum Zwecke des Brandschutzes erforderliche Mindestmaß zulässig. Diese Regelung betrifft nicht die zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder den angrenzenden Kerngebieten einzuhaltenden Abstandsflächen.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zu öffentlichen Verkehrsflächen für Balkone und Nebenanlagen kann ausnahmsweise um bis zu 2,00 m (gemessen senkrecht zur Baugrenze) auf einer Länge von 50 % der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen werden.
- HÖHENLAGE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (3) BauGB)
 - Die Höhenlage der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird in den Teilen, in denen diese die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen überdeckt sowie in den nördlich angrenzenden Flächen bis zum Anschluss an die Hohe Straße mit einer Höhe von 31,40 m ü. NHN festgesetzt.

FESTSETZUNGEN

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

- FIRSTRICHTUNG

Die unmittelbar an die Bahnhofstraße / Hohe Straße angrenzenden Gebäude sind zu den genannten Straßen traufständig zu errichten.

HINWEISE

- DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheide und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL

Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdrauhub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, Seibitzstraße 1, 59821 Arnsberg unverzüglich zu verständigen.
- GENEHMIGUNG GEM. WASSERHAUSHALTSGESETZ

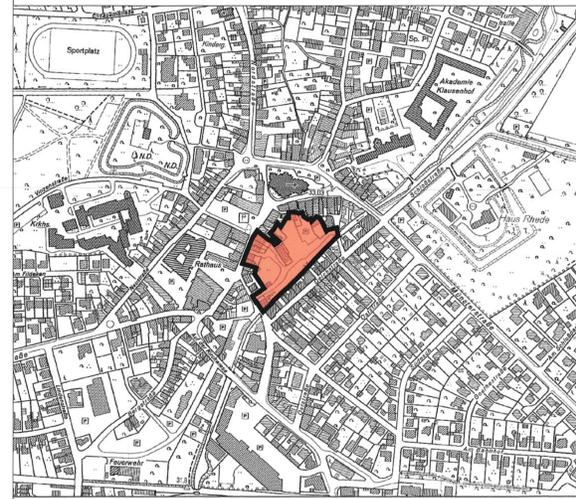
Ist während des Tiefgaragenbaues eine Grundwasserhaltung erforderlich, ist eine Genehmigung gem. § 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

RECHTSGRUNDLAGEN

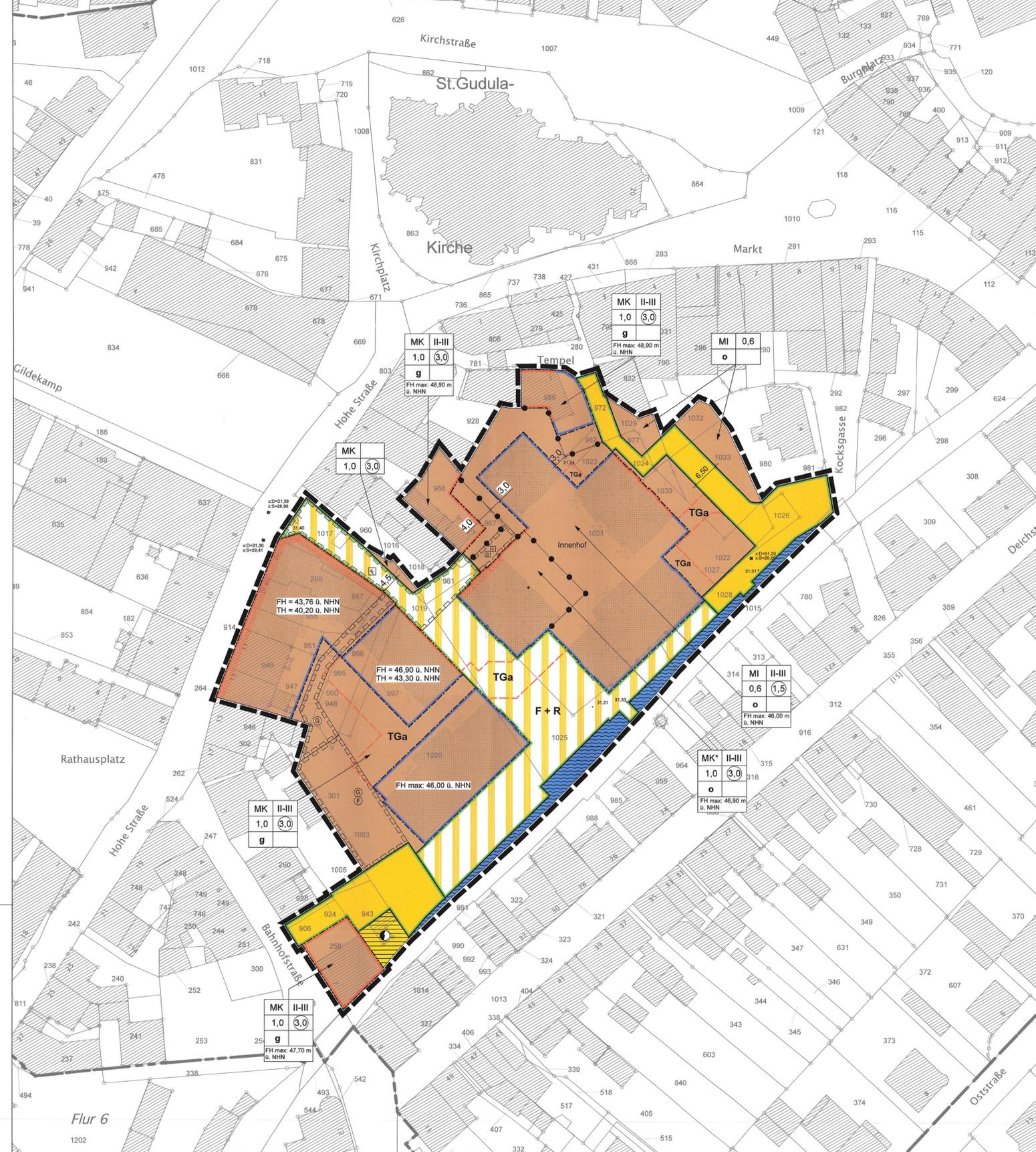
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 35), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), 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.

STADT RHEIDE

11. Änderung des Bebauungsplanes Rheide B 1 "derbach"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	20.02.2017
PL ^{GR}	88 x 75
BEARB.	CL/KW
M.	1 : 500



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein. Stand: September 2016
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung Borken, den 01. März 2017

Hensens
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14. DEZ. 2015, gem. § 2 des Baugesetzbuches diese Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches. Dieser Beschluss ist am 21. DEZ. 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rheide, den 02. MRZ. 2017

Bürgermeister
Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 28. DEZ. 2015 bis 11. JAN. 2017, gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Rheide, den 02. MRZ. 2017

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14. DEZ. 2015, gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diese Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rheide, den 02. MRZ. 2017

Bürgermeister
Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20. JAN. 2017 bis 20. FEB. 2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17. JAN. 2017
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Rheide, den 02. MRZ. 2017

Bürgermeister
Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 01. MRZ. 2017, gem. § 10 des Baugesetzbuches diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Rheide, den 02. MRZ. 2017

Bürgermeister
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes am 03. MRZ. 2017, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheide, den 02. MRZ. 2017

Bürgermeister

Gemarkung: Rheide
 Flur: 008
 Kataster Stand: Sep. 2016 (Kreis Borken ETRS89)