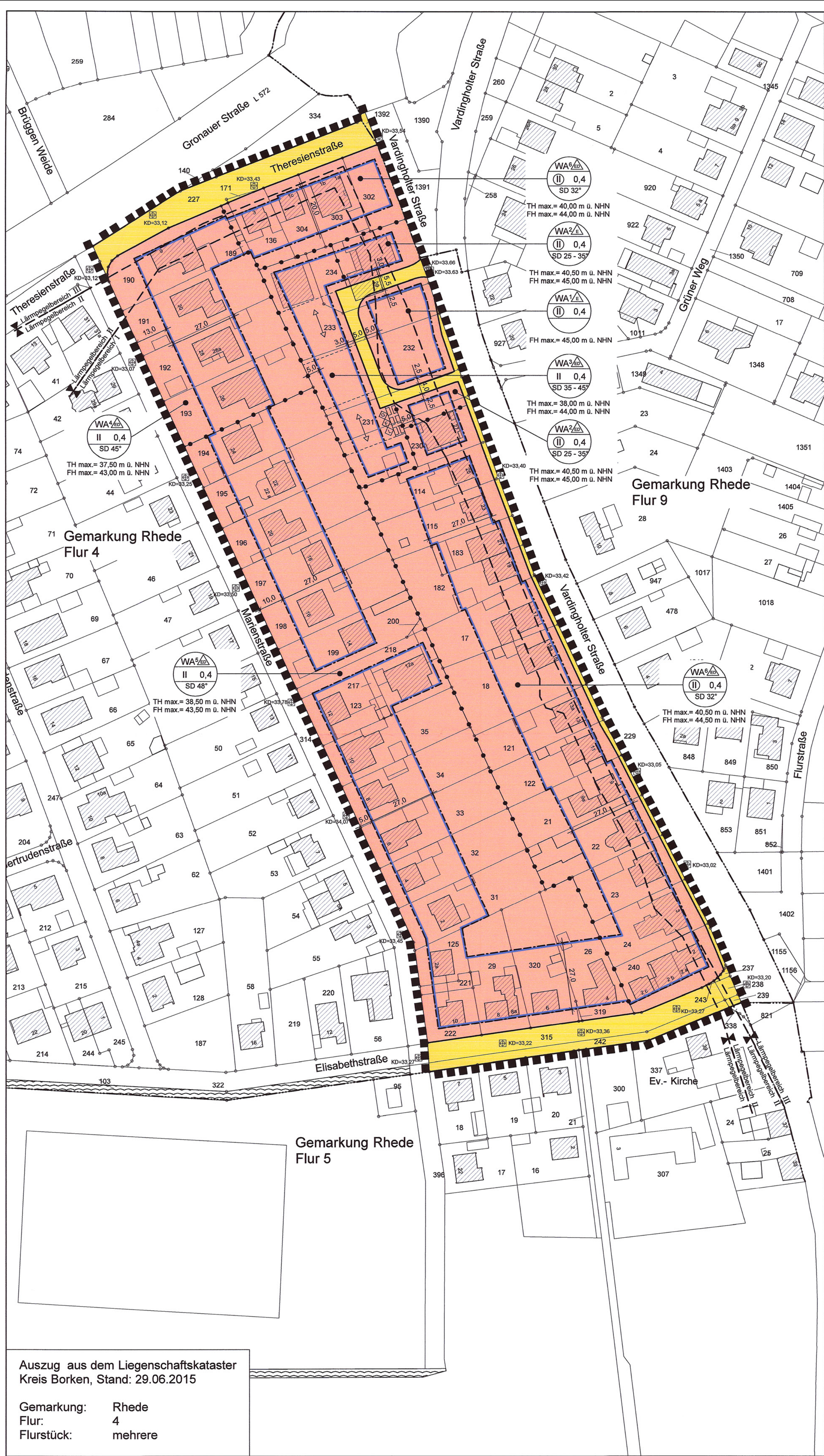




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA1/WA2/WA3 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max = Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max = Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Lärmvorbelasteter Bereich gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

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

- 25 - 35° Dachneigung
- SD Satteldach / Krüppelwalmdach
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

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 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), 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. 666), 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.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) 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.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
2.1.1 Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNHEIMEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3.1 Je Wohngebäude sind innerhalb der mit WA 1 und WA 6 gekennzeichneten Flächen maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
3.2 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Flächen maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
3.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ist innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Flächen 1 Wohneinheit zulässig.
3.4 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind innerhalb der mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Flächen maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Vardingholter Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung Außenbauteile gestellt.
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	31
II	56 bis 60	31
III	61 bis 65	36

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.
Für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen, wenn die Fenster sich in den der Lärmquelle (Vardingholter Straße) ausgerichteten Fassaden befinden.
Die genannte DIN-Norm 4109 ist im Bereich Bauordnung, Planung, Verkehrsflächen, Umwelt der Stadt Rhede einsehbar.

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

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
In den mit WA 3 gekennzeichneten Bereichen ist nur die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes oder braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.
Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in den jeweiligen Teilen der Planzeichnung festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile sind davon abweichende Dachformen zulässig. Von den festgesetzten Dachneigungen darf um bis zu +/- 3° abgewichen werden.
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- DACHEINDECKUNG
Alle Dächer sind mit Dachpappen (Ziegeln) oder Dachsteinen in den Farben anthrazit, schwarz sowie rot oder braun einzudecken.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).
- DACHAUSBILDUNG
Dachgauben sind zulässig. Sie haben folgende Mindestabstände - gemessen auf der Dachfläche - einzuhalten:
- 1,00 m zur Traufe (Traufe gemessen von der Aussenkante Dachrinne und Außenfläche Gaube) sowie
- 1,50 m zu den seitlichen Außenwänden.
Dachgauben dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben. Sie dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Traufhöhe des Daches nicht überschreiten.
- VORGARTEN / 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 Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ
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 LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 29.06.2015
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Borken, den 07. März 2016

Im Auftrage

Hansens

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Stadt hat am 11.02.2015 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rhede, den 07.03.16

Bürgermeister

Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 21.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Rhede, den 07.03.16

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.11.2015 bis 18.12.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.11.2015.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rhede, den 7. März 2016

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 24.02.2016 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rhede, den 07.03.16

Bürgermeister

Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 08.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 08.03.16

Bürgermeister

STADT RHEDE



5. Änderung des
Bebauungsplanes "Rhede BN 2"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	24.02.2016								
PL ^{GR}	60 x 80								
BEARB.	CL/NV								
M.	1 : 1.000								
BÜRGERMEISTER				PLANBEARBEITUNG		WOLTERS PARTNER			