



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**WR** Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

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

- SD Satteldach
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße siehe Festsetzung B Nr. 5

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 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 Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die Firsthöhe darf die Höhe von 10,50 m auf die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück nicht überschreiten.
3. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN-EINHEITEN IN WOHN-GEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - 3.1 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen.

### B GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1. **AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rot bis braunem Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als weißer Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.  
Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.
2. **DACHFORM**  
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.
3. **DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind - sofern geneigte Dächer zur Anwendung kommen - mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
4. **TRAUFE**  
Die max. zulässige Traufhöhe ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

#### HINWEISE

- 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 Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten Gehölzrodungen und -fällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.10.) erfolgen.

## 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).
- 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.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 26. JUNI 2012  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Borken, den 26. JUNI 2012

Im Auftrage:  
**Hansens**



Der Rat der Stadt hat am 25.01.2012 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 31.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rheide, den 26. JUNI 2012

Bürgermeister: *[Signature]*  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 06.12.2011 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rheide, den 26. JUNI 2012

Bürgermeister: *[Signature]*  
Der Rat der Stadt hat am 25.01.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rheide, den 26. JUNI 2012

Bürgermeister: *[Signature]*  
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.02.2012 bis 08.03.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rheide, den 26. JUNI 2012

Bürgermeister: *[Signature]*  
Der Rat der Stadt hat am 09.05.2012 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Rheide, den 26. JUNI 2012

Bürgermeister: *[Signature]*  
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Rheide, den 26. JUNI 2012

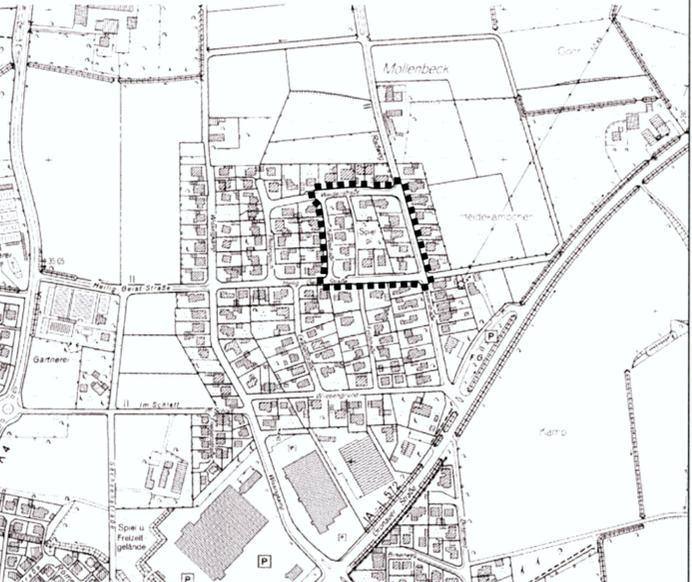
Bürgermeister: *[Signature]*  
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 29.06.12 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rheide, den 26. JUNI 2012

Bürgermeister: *[Signature]*

# STADT RHEDE

## BEBAUUNGSPLAN

### "VARDINGHOLT BN 7"



#### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	12.04.2012	
PL <sup>GR</sup>	75/57	
BEARB.	CL/KW	
M.	1 : 1000	