

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* / 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
 - ⊙ 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
- VERKEHRSFLÄCHEN 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung 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
 - St Stellplätze
 - ⊠ 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
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § (6) BauGB**
- ⊠ Wasserflächen gem. § 31 WHG
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Gebäude
- Flur B Flurnummer
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- ⊠ Geplantes Gebäude
- 31,40 Geländehöhe m. ü. NHN

FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
- 1.1** 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
 - Vergnügungsstätten 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:
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets
- 1.2** 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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses
- Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnnutzungen 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:
- Vergnügungsstätten
 - 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.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1** Die maximalen bzw. zwingend einzuhaltenen 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.
- 2.2** Abweichend von dem gem. Pkt. 2.1 festgesetzten zwingenden First- und Traufhöhen sind in den mit ⊠ gekennzeichneten Fassadenabschnitten Nebengebäude grundsätzlich zulässig, wobei die zulässigen Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.
- 2.3** In dem mit MK** gekennzeichneten Baugelände kann von der zwingend festgesetzten Traufhöhe auf den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Gebäude um +/- 50 cm abgewichen werden.
- 2.4** Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 1 u. 4 BauNVO).
- 2.5** Eine ausnahmsweise Überbauung der Mischgebiete ist für Tiefgaragen bis zu 100 % der Grundfläche zulässig. (§ 17 (2) i.V.m. § 19 (4) S. 3 BauNVO).
- 3. ABSTANDSFLÄCHEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 a BauGB)
- 3.1** Im Bereich der mit ⊠ gekennzeichneten Baulinie ist eine Unterschreitung der baurechtlich erforderlichen Abstandsfläche um 50 % zulässig, wobei mindestens eine Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten ist.
- 3.2** Für die innerhalb des mit MK* gekennzeichneten Kerngebietes und des festgesetzten Mischgebietes geplanten Gebäude ist eine Reduzierung der baurechtlich 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.
- 4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
- 4.1** 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 Fassadenseite zugelassen werden.
- 5. HÖHENLAGE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN** (gem. § 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (3) BauGB)
- 5.1** 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. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

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

HINWEISE

- 1. DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verführungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 18 DSchG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2. KAMPFMITTEL**
Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, Seibitzstraße 1, 59621 Arnsberg unverzüglich zu verständigen.
- 3. 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.

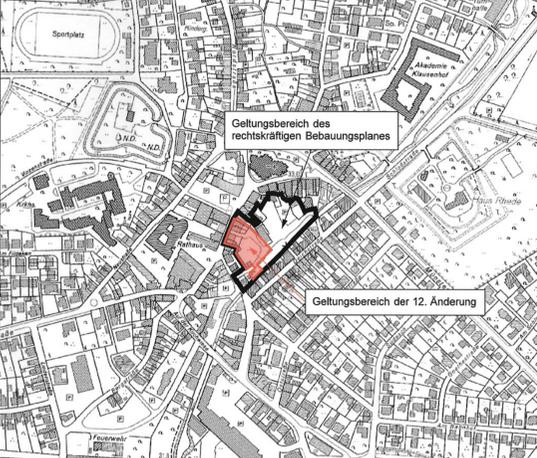
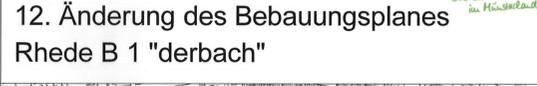
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenerverordnung 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 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).
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 08.07.2018 (GV. NRW. S. 559), 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.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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 RHEDE

12. Änderung des Bebauungsplanes

Rhede B 1 "derbach"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	19.03.2019 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
PL ^{GR}	88 x 76
BEARB.	CL/KW
M.	1 : 500

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Droger Straße 15 · D-48699 Coesfeld
Telefon 02541 9409-0 · Fax 9409-100
info@welterspartner.de

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 11.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 25.07.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Rhede, den 31. MAI 2019

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.01.2019 bis 25.02.2019 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.01.2019.

Rhede, den 31. MAI 2019

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.01.2019 bis 25.02.2019 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.01.2019.

Rhede, den 31. MAI 2019

Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 15.05.2019 durch den Rat der Gemeinde als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgeführt.

Rhede, den 31. MAI 2019

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes am 15. JULI 2019 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rhede, den 15. SEP. 2019

Bürgermeister