

Hinweis

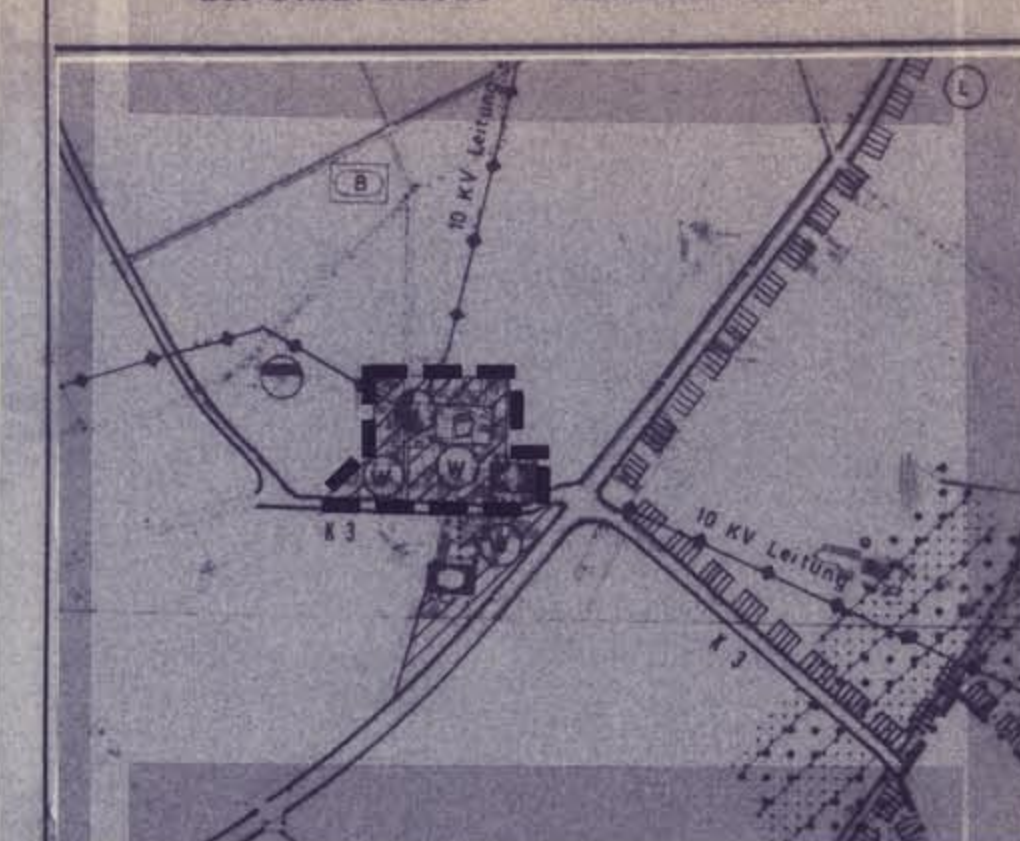
In dem so gekennzeichneten Bereich dürfen wegen der festgestellten Bodenbelastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe keine Nutzpflanzen zum Verzehr angebaut werden. Für den Fall einer Nutzungsänderung oder einer baulichen und sonstigen Nutzung des Bereichs ist der Bodenaushub auf Belastungen hin zu untersuchen. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung dieses Aushubs wird zu- vor eine Deponieklassenbestimmung not- wendig.

Dieser Plan wurde vom Rat der Stadt Rhede am 24. 04. 1996 gem. § 10 des Baugesetzbuches in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen. Rhede, den 25. 04. 1996

B. Kipping
Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Vardingholt BO 1" wurde gem. § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht am 27. 04. 1996. Rhede, den 03. 05. 1996

Der Stadtdirektor
im Auftrag
Stadtmrat



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I. S. 2253),
Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) vom
17. 05. 1990 (BGBl. I. S. 920) in der Bekanntmachung der Neufassung vom
28. 04. 1993 (BGBl. I. S. 622),
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Be-
reitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbau-
landgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I. S. 466),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsver-
ordnung - BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 127),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung
des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. 12. 1990
(BGBl. I. S. 58),
Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung
(BauONW) vom 07. 03. 1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung
vom 14. 07. 1994 (GV NW S. 666),
in den jeweils geltenden Fassungen

II Zeichnerische Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO
MD	Dorfgebiete § 5 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl
TH 4,30	Traufhöhe maximal Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des trauf- seitigen Außenmauerwerkes

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

0	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---x---	wegfallende Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Gemeinbedarfsflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung
K	Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
S	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
K	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre
Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

△	Sichtdreieck
△x△	wegfallendes Sichtdreieck
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten	

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

	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie

Führung der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserlei-
tungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

---	oberirdisch
---x---	wegfallende oberirdische Versorgungsleitung
Die Art der Leitungen ist durch Beschriftung näher bezeichnet	

	Grünflächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
□	Spielplatz
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
⦿	Elektrizität

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und
sonstige Grenzen
(§ 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---x---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

---	vorhandene Flurgrenze
---	vorhandene Flurstücksgrenze
76	vorhandene Flurstücksnummer
□	vorhandenes Gebäude
x	vorhandenes Nebengebäude

IV Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

45° - 50°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD	Satteldach
---x---	aufgehobene Festsetzung der Firstrichtung

V Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO.
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, ausgenommen Kellergeschossen, sind ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen.
Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 3 BauNVO.
- Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO haben zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Der Bereich zwischen den Garagen bzw. Nebenanlagen und der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist durchgehend mit einheimischen Strauchern und Bäumen zu bepflanzen und als solches dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten.
Rechtsgrundlagen: §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NW.
- Innerhalb des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten 10 KV-Leitung sind Gebäude zulässig, die eine harte Bedachung aufweisen und deren äußere Anlagenhaut einschl. der Aufbauten einen Mindestabstand von 5,0 m zur Freileitung einhalten. Diese Festsetzung gilt solange die Freileitung in Betrieb ist. Der Zeitpunkt der Außenbetriebnahme wird durch einfache, jedoch schriftliche Erklärung des Betreibers der Freileitung gegenüber der Stadt Rhede als Planungsträger angezeigt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB.
- Straßenseitige Einfriedigungen sind nur durch Anpflanzung von einheimischen Gehölzen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 86 BauONW.

VI Folgende bisherige textliche Festsetzungen werden aufgehoben

- Für alle Wohngebäude:
- 2-geschossig Höchstgrenze, GRZ 0,3, GFZ 0,6
 - Dach 45° - 50° über Erdgeschoß beginnend, Dremmel höchstens 70 cm
 - Zugelassen sind nur Satteldächer zwischen Vollgiebeln
- Stall- und Wirtschaftsgebäude sind nur im Rahmen der GRZ 1-geschossig bis zur Dachneigung des Wohngebäudes zu errichten.
- Garagen sind möglichst unter dem Dach des Haupt- oder Nebengebäudes anzuordnen. Freistehende Garagen sind flach abzudecken.
- Für Kirche und Kindergarten:
- 1-geschossig Höchstgrenze, GRZ 0,2, GFZ 0,2
 - Dachneigung bis zu 50°
- Alle Gebäude sind in Ziegelforbau zu errichten. Bis zu 20 % der Ansichtsflächen sind Putz, Holzverschalung oder Bruchsteinmauerwerk zugelassen.
- Für die Abgrenzung der Vorgärten sind Mauern oder Drahtzaune nicht zulässig.