

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA WA* WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - (1,0) Geschossflächenzahl
 - F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 - T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr.
 - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
 - H Nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Streifenverkehrsflächen
 - Streifenbegrenzungslinie

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Zu erhaltende Einzelbäume

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 324 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - 30 - 45° Dachneigung

TEXT 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 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.
- 2. 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 Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 10,00 m, die Firsthöhe der dreigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 13,50 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben
 - 2.1.2 In dem mit WA* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe der Gebäude eine Höhe von 4,50 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.

- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
 - 3.1 In dem mit WA** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Anbauten dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden. Sollten auf der Straßenseite einseitig Anbauten ohne Grenzabstand errichtet werden, so muss die Tiefe der Abstandsfläche zur gegenüberliegenden Grenze mindestens 6 m betragen.
- 4. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - 4.1 Ausfall von zu erhaltenen Einzelbäumen ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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

- 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- 2. AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (un- glasiert) 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.
- 2. DACHFORM**
Die Dächer der maximal viergeschossigen Gebäude sind als Flachdach auszubilden. Die Dächer der maximal zwei bzw. dreigeschossigen Gebäude sind als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmung bis 1,50 m, senkrecht gemessen, mit einer Neigung zwischen 30-45° zulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 3. DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen in den Farben anthrazit, schwarz sowie rot bis rotbraun 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).
Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- 4. 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 Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
 Rhede, den 29.01.2009
 Dipl.-Ing. H. Wolters, öbVt
 Vertriebsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 29.10.2008 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 31.10.2008 örtlich bekannt gemacht worden.
 Rhede, den 12.01.2009
 Bürgermeister i.A. Zolner

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 05.06.2008 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Rhede, den 12.01.2009
 Bürgermeister i.A. Zolner

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 03.07.08 bis 07.08.08 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Rhede, den 29.01.2009
 Bürgermeister i.A. Zolner

Der Rat der Stadt hat am 29.10.2008 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Rhede, den 29.01.2009
 Bürgermeister i.A. Zolner

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.11.08 bis 10.12.08 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Rhede, den 29.01.2009
 Bürgermeister i.A. Zolner

Der Rat der Stadt hat am 21.01.2009 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Rhede, den 29.01.2009
 Bürgermeister i.A. Zolner

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 02.02.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rhede, den 03. FEB. 2009
 Bürgermeister i.A. Zolner

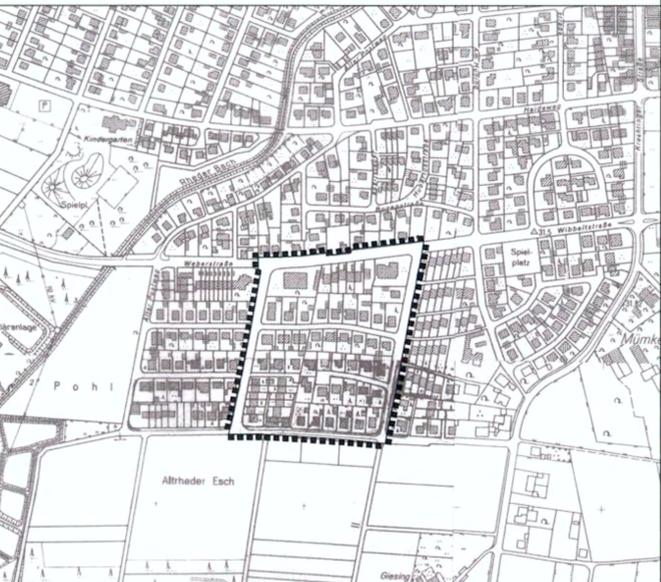
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT RHEDE

BEBAUUNGSPLAN

"RHEDE BS 22"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Dez. 2008	
PL ^{GR}	88 x 48	
BEARB. WIL.	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DANL DARUPPER STRASSE 15 - 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9488-0 - FAX (02541) 9088