

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- WA 1-4 Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Lärmpegelbereiche
- Bereich mit Verdacht auf Bombardierung, siehe Hinweis Nr. 2

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
- Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- SD Satteldach

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planantrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante des Dachstuhls.
  - Grundflächenzahl  
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind je Einzelhaus maximal 10 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reiheneinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Innerhalb der mit WA 4 gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Südstraße (K1) und der Jahnsstraße (K1) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen  $R_{w,ext}$  des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.  
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:
 

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß
		erf. $R_{w,ext}$
I	bis 55 dB(A)	30
II	56 bis 60 dB(A)	30
III	61 bis 65 dB(A)	35
IV	66 bis 70 dB(A)	40
V	71 bis 75 dB(A)	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w,ext}$  hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrbedingtem Aufenthalt von Menschen nach  $> 45$  dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasert) oder als heller Putz bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für Gleisflächen und für untergeordnete Teileflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**  
Die zulässigen Dachformen sind in den jeweiligen Teilen der Planzeichnung festgesetzt. Für untergeordnete Bauanteile sind davon abweichende Dachformen zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen in den Farben anthrazit, schwarz sowie rot und rotbraun einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauanteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zusätzlich sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung). Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- DACHAUSBILDUNG**  
Dachgauben sind zulässig. Sie haben folgende Mindestabstände - gemessen auf der Dachfläche - einzuhalten: - 1,00 m zur Traufe (Traufe gemessen von der Außenkante der 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 Traufbreite des Daches nicht überschreiten.

### 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. 3769)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
  - 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 08.07.2016 (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. 534), 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.
- Gemarkung: Rhede  
Flur: 020  
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Borken (2018)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Verankerungen und Verfüllungen 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). Erste Erdarbeiten 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder Ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke 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.
- ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**  
Das Plangebiet unterliegt während des 2. Weltkrieges Artilleriebeschüssen. Daher ist vor jeglichen Boden- und Baumaßnahmen eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung wird empfohlen. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdausbau außergewöhnliche Verfestigungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände gegenüber Fledermäusen (Verlust von Sommerquartieren) vorbereitet werden.
- WASSERSCHUTZZONEN**  
Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Rheede“ der Stadtwerke Rhede GmbH. Um den schutzzonegemäßen Belangen zu genügen, sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gütachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: April 2018  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.  
Borken, den 21. MAI 2019  
S. Wolters

Der Rat der Stadt Rhede hat am 19.12.2018 gem. § 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rhede, den 31. MAI 2019  
Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat am 25.06.2018 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rhede, den 31. MAI 2019  
Bürgermeister Schriftführer

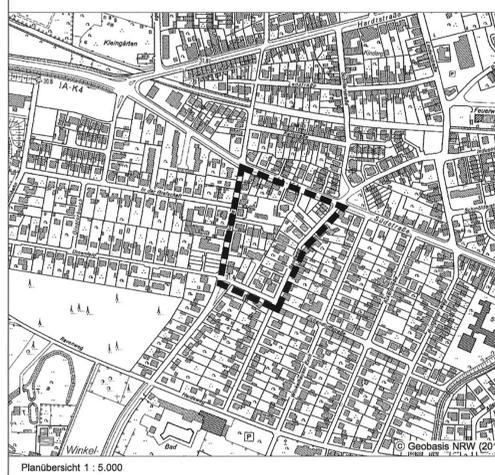
Der Rat der Stadt Rhede hat am 19.12.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rhede, den 31. MAI 2019  
Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Rhede hat am 15.05.2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgedruckt.  
Rhede, den 31. MAI 2019  
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rhede, den 31. MAI 2019  
Bürgermeister Schriftführer

## Stadt Rhede

### Bebauungsplan "Rhede BS 28"



WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Dempfer Straße 16 · D-48683 Coesfeld  
Telefon 0541 9090-0 · Fax 0541 9090-10  
info@wolterspartner.de