



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA 1 - WA 3** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- TH max:** Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH:** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max:** Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- H max:** Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

**GRÜNLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:**
  - Schutz- und Trennring

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Lärmpegelbereiche
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Berurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 6

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Flugränge
- Flurstücksnummer und Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrößen
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
- Bestandshöhen in Meter ü. NNH (Geoportal NRW)

**FESTSETZUNGEN** gem. § 89 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfrischungen
- 42° - 48°** Dachneigung
- FD / SD / ZD** Flachdach / Satteldach / Zelttdach

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen: Die zulässigen First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich zu der die Gebäude traufständig stehen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Abweichen zu Satz 1 kann bei Eckgrundstücken der seitliche Abstand der Garage oder Carports zur Verkehrsfläche unterschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird und diese Fläche dauerhaft begrünt ist.
  - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNHÄUSEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Niederschlagswasser dieser Flächen an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert wird. Ausgenommen von dieser Pflicht sind alle Flächen, bei denen der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Stellen im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche)** sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1 "Mindestanforderungen" Januar 2018, Kapitel 7, Gleichung 6 (DIN 4109-1:2018-1) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 7 DIN 4109-1:2018-1 wie folgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen. In den Bereichen des Plangebietes sind bei Wohnungen die dem Schläfen dienenden Außenräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB (A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepfanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume II - Ordnung - HST, SIU 14/10 bzw. Hei (150/175)	Hartfagel
Acer campestre	Hassel
Alnus glandulosa	Waldhorn
Betula pendula	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hängebirke
Populus tremula	Hängebirke
Prunus padus	Zitterpappel
Prunus avium	Traubeneiche
Salix caprea	Vogelkirsche
Salix aurita	Silb-Weide
Salix cinerea	Grü-Weide
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume II - Ordnung - HST, SIU 14/16:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Sielesche
Tilia cordata	Waldleinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Feld-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.

Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. fach geneigte Dächer (< 15° Dachneigung) an einer zusammenhängenden Fläche von 16 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.

### GESTALTUNGSFESTSETZUNG

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO

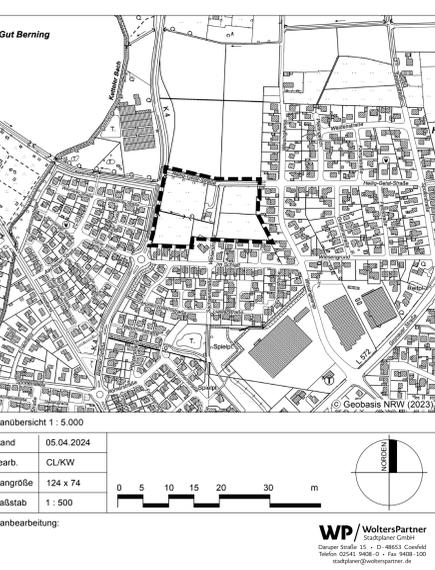
- SOCKEL** Die Sockelhöhe beträgt maximal 0,5 m. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben und kann dem Straßenendausbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist.
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** Soweit innerhalb des Plangebietes als Dachform Satteldächer festgesetzt sind, sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Frischrichtungen zulässig. Die Frischrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers im I. OG gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Frischrichtungen können im Bereich von Eckgrundstücksgeländen werden.
- AUSSENWANDFLÄCHEN** Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG** Im Plangebiet ist die zulässige Dachform (Satteldach bzw. Zelt- und Flachdach) mit der jeweils zugeordneten Dachneigung in den verschiedenen Teilen des Plangebietes festgesetzt. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- DACHENDECKUNG** Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
- DACHAUSBLAU** Dachenschrinne und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauen und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
- EINFRIEDUNG** Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Blickdicke Einfriedungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze erreicht werden und von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Stahlrahmen- oder Maschendrahtzaune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

### HINWEISE

- DENMÄLER** Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodendenkmälern, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtfläche) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rhede und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Bei Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Spiechweg 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentropfer Straße 295, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Auftraggeber ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 29 (2) DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL** Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaußbau außergewöhnliche Verhältnisse 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 sollte der Umbruch der landwirtschaftlichen Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfrüchten dürfen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen.
- NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN** Gemäß § 8 BauNVO NRW 2018 sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schutzungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar.
- SOLARANLAGEN** Gemäß § 42a BauNVO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Dies gilt auch bei Verfahren für Gebäude nach § 63 entsprechend, wenn deren Baubeginn nach den in Satz 1 genannten Zeitpunkten erfolgt.
- BEPLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE** Es wird empfohlen bei der Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen im Bezug auf Gehölze vorzugsweise auf die in der Planliste (textliche Festsetzung 7.1) genannten Arten zurückzugreifen. Diese eignen sich generell für das Stadtgebiet Rhede und entsprechen der gebietspezifischen Vegetation.
- EINSICHTNAHE UNTERLAGEN** Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Richtlinien und VO-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Stadt Rhede

### Bebauungsplan "Vardingholt BN 10"



### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Plangrundlage**  
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterausweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Borken, den .....
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Rhede hat am ..... gem. § 2 und § 3 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rhede, den .....
- Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.  
Rhede, den .....
- Beschluss zur Offenlage**  
Der Rat der Stadt Rhede hat am ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rhede, den .....
- Offenlage**  
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
Rhede, den .....
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Rhede hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rhede, den .....
- Bekanntmachung**  
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rhede, den .....

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 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 - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), 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)** vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.