

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

Zweckbestimmung:

St = Stellplätze

Fa = Fahrradshuppen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung 5.4)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauNVO

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (HQ extrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG

Textliche Festsetzungen (nach BauNVO und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNNH).

2.2 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und dem oberen Dachabschluss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann durch Gebäudeteile bis zu 2,5 m zugelassen werden. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückszufahrt.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Fahrradshuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

5.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm als Gras-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden (ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien).

5.2 Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 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.

Bei den Pflanzungen sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Hängebirke), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus avium (Vogelkirsche), Salix aurita (Ohn-Weide), Salix caprea (Sail-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Sorbus aria (Mittelbeere), Sorbus aucuparia (Ebesche)

Für die Baumschichten von Bäumen sind unversiegelte Flächen von mind. 9 m² oder mind. 12 m² durchwurzelbarer Raum im Stammbereich der Bäume offen zu halten und vor Bodenverdichtung zu schützen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauNVO).

5.3 Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze 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.

5.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes ist eine einreihige Heckpflanzung aus einheimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1 m und in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen je Art nach folgender Artenliste anzupflanzen:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Frangus alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

(Mindestqualität: Höhe mind. 100 – 150 cm)

Die Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))

Das auf den privaten Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Die angrenzenden Fassaden von Doppelhaushälften sind mit gleichen Materialien zu gestalten.
- Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen zulässig.
- Zur Fassadengestaltung sind Klinker sowie nicht lasierte Ziegelsteinarten und Putz allgemein zulässig. Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Rees als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, der Grundstücksbesitzer, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.
- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Gelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasser Versorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.
- Oberboden (Mutterboden) im Sinne der DIN 18 915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauNVO. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.
- Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen sowie Abrucharbeiten an baulichen Anlagen außerhalb der Brutzeiten, d.h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen.
- Gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar.

Aufstellungsverfahren

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen (Stand: September 2024) und örtlicher Vermessung angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Voerde,
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur



Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauNVO in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am 11.12.2025 vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden.

Rees, 11.12.2025
Bürgermeister



Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees am 05.12.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Rees, 05.12.2024
Bürgermeister



Gem. § 10 Abs. 3 BauNVO ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Bereithaltung zur Einsicht am 16.03.2026 örtlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 Abs. 1-3 und 215 Abs. 1 BauNVO sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rees, 17.03.2026
Bürgermeister



Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees stimmte am 05.12.2024 diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

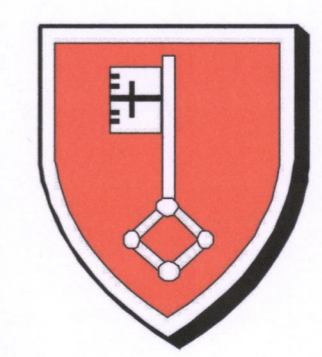
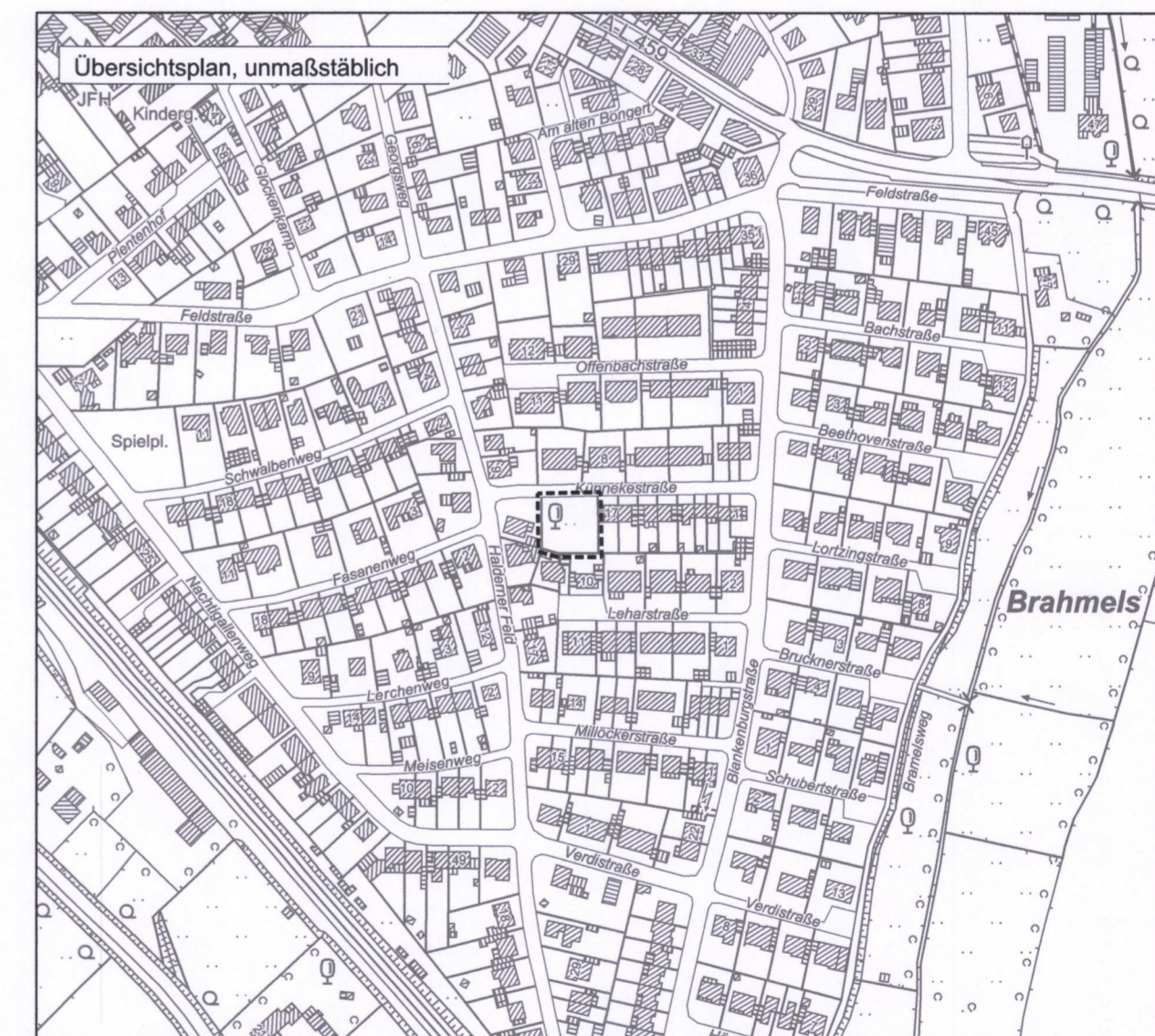
Rees, 09.12.2024
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

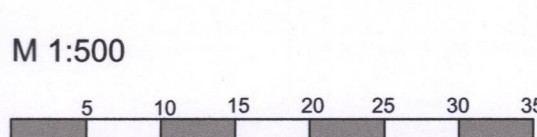
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Rees, 02.10.2025
Bürgermeister



STADT REES
Bebauungsplan H4
"Haldernsches Feld"
22. vereinfachte Änderung
Gemarkung Haldern, Flur 17

Bearbeitet:	Bertram
Phase/Stand:	03/2026



StadtQuadrat GmbH · Basilikastraße 10 · D - 47623 Kvelaer