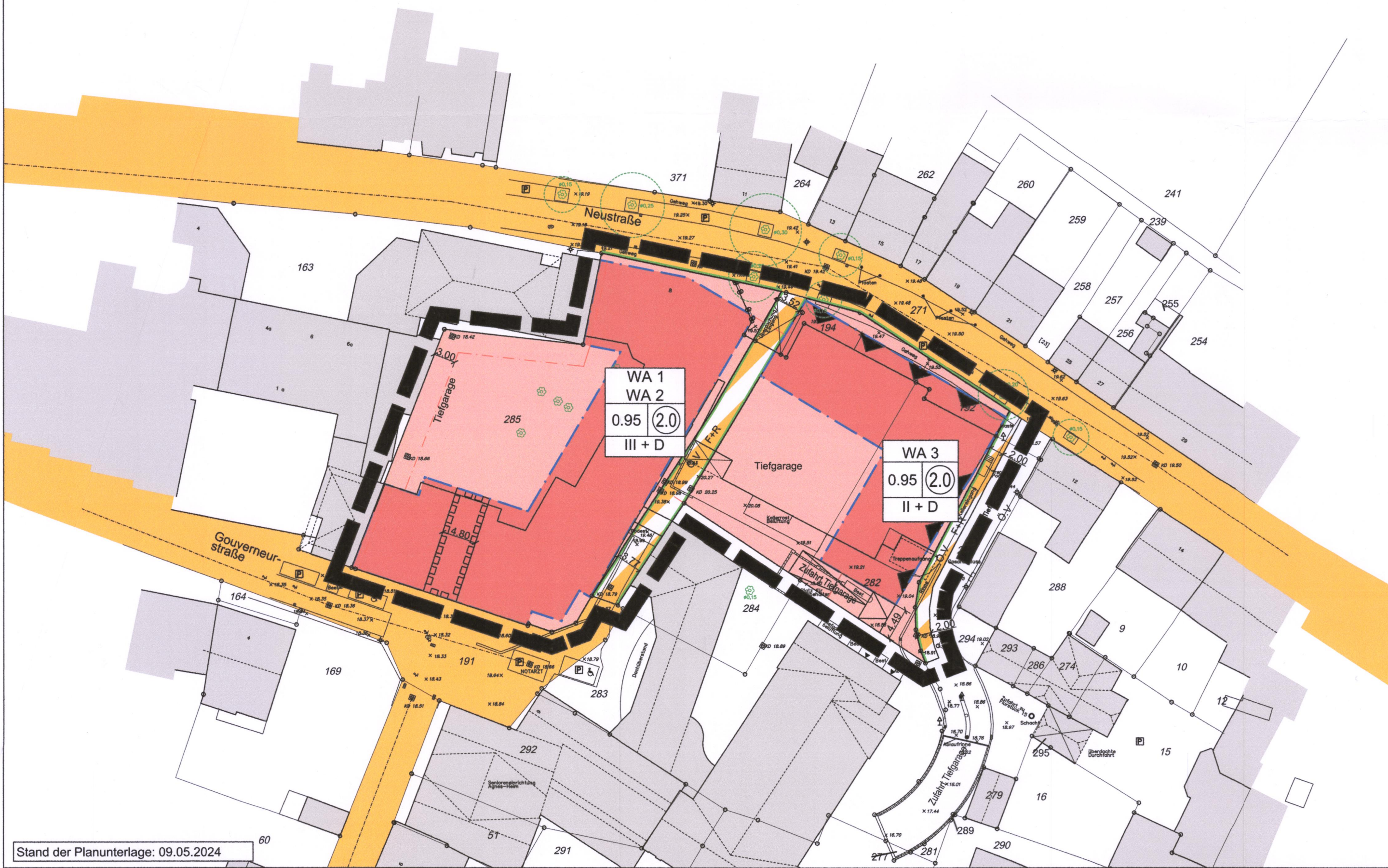


Bebauungsplan R 12 "Krankenhaus/Kindergarten" - 3. Änderung



1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
Überbaubare Grundstücksfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
15. Sonstige Planzeichen
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenzen der Tiefgarage

Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans R 12 „Krankenhaus

- 1) Immissionsschutz
Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d. R. Schlafzimmer und Kinderzimmer) an der Nord- und Ostfassade sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. (Kennzeichnung im B-Plan Fassade Nord und Ost).
- 2) Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass maximal dreierlei vier Vollgeschosse zulässig sind und jeweils das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 0,95 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 der BauNVO ist eine Überschreitung bis maximal 1,0 zulässig.
- 3) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)
Die Baugrenzen beziehen sich auf die Hauptbaukörper und die Tiefgarage (TG). Vorbauten bzw. Nebenanlagen wie Fluchttreppen, Eingangsanlagen, Rampen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4) Nebenanlagen, Stellplätze und Radabstellanlagen (§ 14 BauNVO, § 9 abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.M § 12 Abs. 6 BauNVO)Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Radabstellanlagen sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind komplett versickerungsfähig herzustellen.
- 5) Artenschutz:
Gehölzfüllungen auf dem Grundstück dürfen im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Dabei sind im Vorfeld die Gehölze zu überprüfen auf Vorkommen von überwinternden Fledermäusen. Die Baufeldräumung ist möglichst außerhalb der Brutzeit (ab August) vorzunehmen. Falls dies zeitlich nicht umsetzbar ist, muss im Vorfeld eine Begehung und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Hinweise

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rees oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Das Plangebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals KLE 160. Im Vorfeld ist eine Grabungserlaubnis einzuholen über die Untere Denkmalschutzbehörde. Im Zuge des Abbruchs der Altsubstanz ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung erforderlich.
- 2) Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb eines Kampfgebietes des Zweiten Weltkrieges. Daher können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Durchführung größerer Bohrungen sind Probebohrungen durchzuführen und mittels ferromagnetischer Messverfahren auszuwerten. Bei Widerstand im gewachsenen Boden bzw. bei Auffinden von Kampfmitteln ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
- 3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes (Gestaltungssatzung) vom 23.07.1986 in der jetzt gültigen Fassung der 2. Änderung vom 27.03.2025.
- 4) Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQhäufig) überschwemmt werden können.

Maß der Baulichen Nutzung
(§9Abs.1 Nr.1 BauGB. §16BauNVO).

0.95	Grundflächenzahl (GRZ)
2.0	Geschossflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der Vollgeschosse
D	Dach (Vollgeschoss)

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, OKEOPLAN Ingenieure GmH & Co.KG
-Immissionsschutz-Gutachten, Normec uppenkamp
-Begründung, Stadt Rees

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan offengelegen hat. Planverfasser: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Rees Rees, 25.05.2025 <i>[Signature]</i> Fachbereichsleiterin Rees, 16.10.2025 <i>[Signature]</i> Fachbereichsleiterin	Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees am 15.05.2025 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.. Rees, 16.10.2025 <i>[Signature]</i> Bürgermeister	Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees stimmte am 15.05.2025 diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Rees, 16.10.2025 <i>[Signature]</i> Bürgermeister
Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen (Stand: 09.05.2024) und örtlicher Vermessung angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Rees, 24.11.2025 <i>[Signature]</i> Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am 24.03.2026 vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden. Rees, 25.03.2026 <i>[Signature]</i> Bürgermeister	Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Begründung zur Einsicht am 25.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls Is auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 Abs. 1-3 und 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Rees, 30.06.2026 <i>[Signature]</i> Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.2025 in der Zeit vom 22.10.2025 bis 23.11.2025 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Rees, 24.11.2025 <i>[Signature]</i> Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist nach folgenden Vorschriften aufgestellt worden: - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung. - 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 Änderungsfassung. - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung. - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. 07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung. - § 7 Abs. 1 i.V. mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. f. der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung. - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung.	

Übersichtsplan, unmaßstäblich	Phase: Satzung Datum: 17.09.2025 Gemarkung: Rees Flur: 25 M 1: 500	Stadt Rees Kreis Kleve
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. R 12 "Krankenhaus/Kindergarten"		