



Gemarkung: Rees
 Flur: 22
 Auftrag Nr.: 15/008 (2/1 h)
 Rees, den 21. April 2015
 Dipl.-Ing. Klaus te Laak
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Rudolf-Diesel-Str. 5
 46459 Rees
 Tel. 02851 / 58 89 60 Fax 02851 / 58 89 69

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WR¹⁻³ Reines Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max. = Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1

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

- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

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

- Zu erhaltende Einzelbäume (eingemessener Kronentraufbereich)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- — — — Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- ▨ Vorhandene Gebäude
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- KD 17,73 Kanaldeckelhöhe in Meter ü. NHN

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

- ≥ 30° Dachneigung

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralnachweis überein. Stand: 21.1.2015
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Rees, den 21.01.15

Der Rat der Stadt hat am 16.06.15 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 22.07.15 örtlich bekannt gemacht worden.
 Rees, den 23.07.15

Bürgermeister [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 15.12.15 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Rees, den 16.12.15

Bürgermeister [Signature]

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.01.16 bis 05.06.16 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Rees, den 06.07.16

Bürgermeister [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 16.05.17 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Rees, den 17.05.17

Bürgermeister [Signature]

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Rees, den 04.07.15

Bürgermeister [Signature]

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 04.07.15 örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Rees, den 04.07.15

Bürgermeister [Signature]

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 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.
- Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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)
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
 - Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OKFF) darf im WR1 maximal 19,00 m ü. NHN, im WR2 maximal 20,0 m ü. NHN und im WR3 maximal 18,30 m ü. NHN betragen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und außerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Kronentraufbereiche der als zu erhalten festgesetzten Bäume liegen. Zudem sind bei Nebenanlagen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 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 erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen sind als rotes, braunes oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als weißer bis grauer Putzbau auszuführen.
 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**
 Die Dächer sind mit einer Neigung ≥ 30° auszubilden. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.
 Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.
- DACHEINDECKUNG**
 Alle Dächer sind mit unglasierten anthrazitfarbenen Dachpappen (Ziegeln) einzudecken. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
 Ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können ausnahmsweise zulässig sein.
- VORGÄRTEN**
 Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Anpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rees und dem LVR / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ**
 Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.) zu fällen.
 Vor Abriss der bestehenden Gebäude ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Artenschutzprüfung im Hinblick auf gebäudenutzende Fledermäuse erforderlich.
 Als Ersatzquartiere (Sommerquartiere) für Fledermäuse sind vor der etwaigen Fällung von Bäumen 7 Fledermauskästen und 3 artspezifische Nistkästen für den Feldsperling fachgerecht im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe anzubringen (CEF-Maßnahmen). Die genauen Standorte sind mit einem Gutachter abzustimmen, zu dokumentieren und dauerhaft zu unterhalten.
- HOCHWASSERSCHUTZ**
 Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins und wird durch die Banndeiche vor Überschwemmungen geschützt.
 Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen der EU Hochwasserrisikomanagementrichtlinie Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erarbeitet und veröffentlicht. Diese Karten sind über einen Link von der Internetseite der Stadt Rees zu erreichen und verdeutlichen die Situationen bei unterschiedlichen Hochwasserereignissen. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem Teileinzugsbereich Rheingraben Nord zuzuordnen, die zugehörige Karte ist als Blatt 027 zu sichten.
- KAMPFMITTEL**
 Da Hinweise auf vermehrte Kampfmittelhandlungen im Plangebiet vorliegen, wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.
 Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleichen. Zur Vorgehensweise wird um einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.
 Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundergriffe“ (abrufbar auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf) zu entnehmen.
- BODENBESCHAFFENHEIT**
 Es wird empfohlen, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
 Hinsichtlich möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

STADT REES

BEBAUUNGSPLAN

R 42 „NÖRDLICH DES DEICHES“



| | | |
|------------------|-----------------|-------------------|
| DATUM | 03.03.2017 | NORDEN |
| PL ^{OR} | 57 x 80 | |
| BEARB. | N.B./V./Bo | 0 5 10 15 20 30 m |
| M. | 1 : 500 | |
| BÜRGERMEISTER | PLANBEARBEITUNG | WOLTERS PARTNER |

Architekten & Stadtplaner GmbH
 Dampfer Straße 15 · D-46853 Coesfeld
 Telefon +49 (0)241 9409-0 · Fax 9409
 info@wolterspartner.de