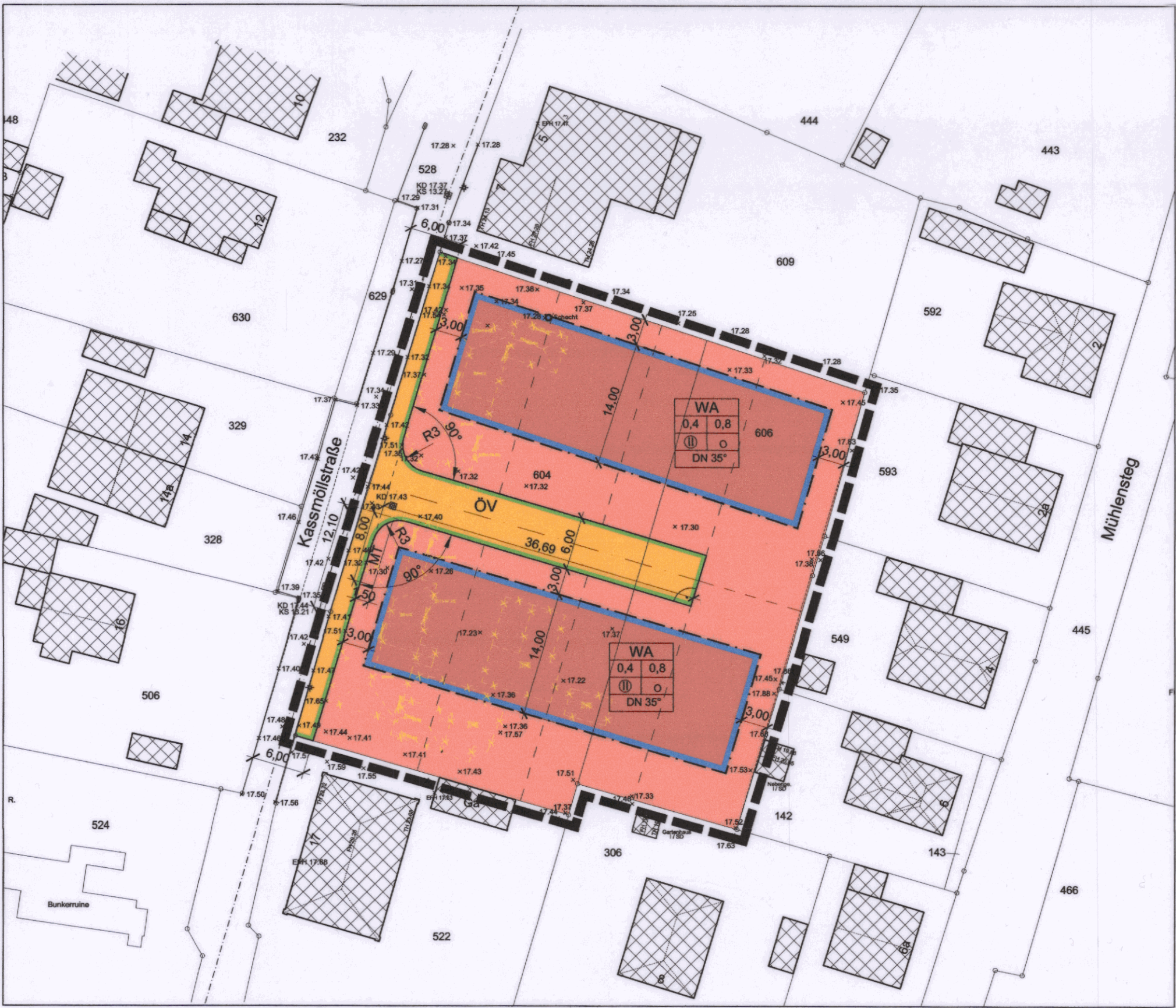




Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan offengelegen hat.

wa
Fachbereichsleiterin

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 11 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maße der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauGB)

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl, z.B.: 0,4

GFZ = 0,8 Geschossflächenzahl, z.B.: 0,8

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: 2

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier 2

DN Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

OV öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhen über NN

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Bemassung in Metern

Radien R 11,0

Grundstücksaufteilung, unverbindlich

Abstellfläche für Mülltonnen

zu beseitigende bauliche Anlagen

Anmerkung:
Die in violett eingetragenen Änderungen der Textlichen Festsetzungen wurden vom Rat der Stadt Rees am 12.12.2019 beschlossen.

Neue Festsetzung:
Für die Vorgartenflächen -straßenseitig- entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig.

Textliche Festsetzungen:

- I. Der Bebauungsplan R 45 arrondiert den Wohnbereich an der Kassmüllstraße. Um den Charakter des umgebenen Wohnquartiers zu erhalten und zu entsprechen, werden die Nutzungsarten ausgeschlossen, die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässig sind.
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- II. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vorgärten sind gemäß § 23 (5) der Baunutzungsverordnung Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BNV ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind nicht überdeckte Schwimmbecken.
- III. Die maximale Höhe der Einfriedung im Vorgartenbereich ist auf 80 cm beschränkt. Die übrigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen bestehend aus Naturhecken mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m erhalten. Einfriedigungen aus anderen Materialien sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedigungen aus Mauerwerk sind grundsätzlich nicht zulässig.
- IV. Eine Änderung der festgesetzten Dachneigungen um +/- 3° ist zulässig.
- V. Die Festsetzung der Oberkante Erdgeschossboden erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde, OK Erdgeschossboden nicht mehr als 50 cm über Strassenkante.

Hinweise:

Der Stadtbereich von Rees war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn für den Bebauungsplanbereich anhand der Luftbildauswertung keine unmittelbaren Kampfeinwirkungen nachzuweisen sind, so können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Durchführung größerer Bohrungen sind Probebohrungen durchzuführen und mittels ferromagnetischer Sonden auszuwerten. Bei Widerstand im gewachsenen Boden bzw. bei Auffinden von Kampfmitteln ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor, jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Wer in oder auf seinem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, ist zur unverzüglichen Anzeige gegenüber der Gemeinde oder der Bodendenkmalbehörde verpflichtet. Das entdeckte Bodendenkmal ist zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Missachtung dieser Bestimmung (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) führt zu einer Ordnungswidrigkeit (§ 41 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915 ist zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind zu minimieren und es ist Blatt 3 der DIN 18915 zu beachten mit Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau und Bodenlockerung. Die zu Versickerung vorgesehen Flächen dürfen nicht befahren werden. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden möglichst großflächig naturnah zu belassen.

Jeder Bauherr sollte eine Baugrundbeurteilung hinsichtlich Setzung und Tragfähigkeit für sein Bauvorhaben vornehmen.

Die in rot eingetragenen Änderungen wurden vom Rat der Stadt Rees am 27.02.2018 gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist nach folgenden Vorschriften aufgestellt worden:

- 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. 3786).
- 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 Fassung.
- § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- § 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 Fassung.
- 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 Fassung.

Planverfasser:

Fachbereich Bauen und öffentliche Ordnung der Stadt Rees

Rees, 08.09.2017



wa
Fachbereichsleiterin

Gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 8 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgt am ..07.09.2017.. der Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees.

Rees, 08.09.2017



wa
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Rees stimmt am ..07.09.2017.. diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).

Rees, 08.09.2017



wa
Bürgermeister

Der Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom ..07.09.2017.. wurde am ..08.11.2017.. ortsüblich bekannt gemacht.

Rees, 09.11.2017



wa
Bürgermeister

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. Stand: 21.8.2017

Rees,



wa
O.b.V.I.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Rees,



wa
O.b.V.I.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..08.11.2017.. in der Zeit vom ..20.11.2017.. bis ..19.12.2017.. einschließlich öffentlich auslegen.

Rees, 20.12.2017



wa
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..28.03.2018.. in der Zeit vom ..28.03.2018.. bis ..28.03.2018.. einschließlich erneut öffentlich auslegen.

Rees,



wa
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am ..27.02.2018.. vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden.

Rees, 28.02.2018



wa
Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) wurde dieser Bebauungsplan mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am ..28.03.2018.. ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 215 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Der Bebauungsplan hat am ..28.03.2018.. Rechtskraft erlangt.

Rees, 29.03.2018



wa
Bürgermeister

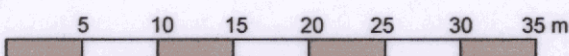
Stadt Rees Kreis Kleve

Bebauungsplan Nr. 45 (gemäß § 30 BauGB)

"Wohnbebauung Kassmüllstraße "



M 1:500



Gemarkung: Rees

Flur: 17

Ausfertigung

Zu diesem Plan gehören eine Begründung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag