

Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässige Nutzungen

- Gartenbaubetrieben und Tankstellen: Die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Derartige Nutzungen und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Standortanforderungen und ihrer Folgewirkungen (gestalterische Defizite / Emissionen / zusätzliche "Fremdverkehre" / Flächenverbrauch) im Plangebiet mit seinen umgebenden Wohnnutzungen nicht verträglich.
- Ferienwohnungen: Die gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen nicht zugelassen werden, da sie das angestrebte Angebot des stetig genutzten Wohnraumes im Stadtgebiet Rees im erheblichen Maße einschränken würden.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z. B.: 0,4
- GRZ 0,8 Geschossflächenzahl, z. B.: 0,8
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B.: 2
- TH Traufhöhe, z. B. 4,50m von OK FF EG SHmax: 0,50m
- SH Sohllöhe

Zur Sicherung des Überschwemmungsschutzes im Fall von extremen Regenfällen wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFF) mindestens 20 cm und maximal 50 cm über dem Tiefpunkt der erschließenden oder einer das Grundstück tangierenden Straße liegen muss. Maßgeblich ist die Straßenhöhe in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Jedes Grundstück erhält eine 3 m breite Grundstückszufahrt. Die Zufahrt ist beim Tiefbaumt der Stadt Rees zu beantragen.

Im Bereich der geplanten Tiefgarage sind Terrassen und Balkone in der Berechnung der GRZ und GFZ ausnahmsweise nicht anzurechnen.

Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies betrifft auch die Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgärten)

Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze im sog. Vorgartenbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit der Ausnahme von Zufahrten zu Stellplätzen nicht zulässig.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrbereich Tiefgarage

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)

- Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen der notwendigen Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch und bienenfreundlich anzulegen.
- Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken müssen versickerungsfähig hergestellt werden. Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine. Darüber hinaus sind Pflasterflächen zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.
- Pro angefangene 300m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses der öffentlichen Verkehrsflächen
- RRB** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 (6) und (6a) BauGB i. V. m. § 78b (1) WHG und Denkmalschutz NRW)

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Risikogebiet des Rheins

Das Bebauungsplangebiet liegt im Risikogebiet des Rheins und kann bei einem Versagen oder Überströmen der Schutzanlagen bei einem Hochwasser überschwemmt werden.

Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude bzw. Gebäudeteile zum Abriss vorgesehen
- Grundstücksaufteilung, unverbundlich
- Bemaßung in Metern
- Winkel, z. B. 90
- Radien, z. B. R 3,0 m
- 0°-30° Dachneigung, z. B. 30°
- Staffelfgeschoss
- Satteldach

Anlagen:

- Niederschlagswasserkonzept, Ing.-Gesellschaft Hydrotec, August 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ASP Stufe I, StadtUmbau, Juli 2021
- Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Büro conTerra, November 2021
- Überleitungsprüfung, Ing.-Gesellschaft Hydrotec, April 2021
- Begründung, Stadt Rees, Oktober 2021

Dieser Bebauungsplan ist nach folgenden Vorschriften aufgestellt worden:

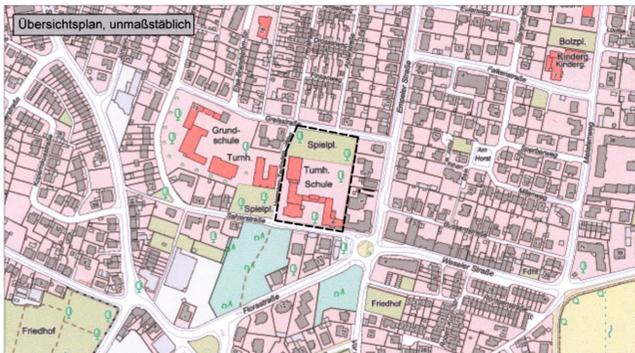
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- 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 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.

<p>Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan offengelegen hat.</p> <p style="text-align: right;"><i>h.d.</i> Fachbereichsleiterin</p>	<p>Planverfasser: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Rees</p> <p>Rees, 26.08.2020.</p> <p style="text-align: right;"><i>h.d.</i> Fachbereichsleiterin</p>
<p>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: 2.10.2021</p> <p>Rees, 28.10.2021</p> <p style="text-align: center;"> <i>K. P. I.</i> O. b. v. I.</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Rees, 28.10.2021</p> <p style="text-align: center;"> <i>K. P. I.</i> O. b. v. I.</p>

<p>Aufstellungsbeschluss Gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 8 (2) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees am ... 27.08.2020 ... beschlossen worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist am ... 13.10.2021 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rees, ... 14.10.2021 ...</p> <p style="text-align: center;"> <i>powe</i> Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ... 02.11.2021 ... bis einschließlich ... 03.12.2021 ... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... 13.10.2021 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rees, ... 06.12.2021 ...</p> <p style="text-align: center;"> <i>powe</i> Bürgermeister</p>
---	--

<p>Erneute öffentliche Auslegung Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 46 (3) BauGB vom ... bis einschließlich ... erneuert öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rees, ...</p> <p style="text-align: center;"> <i>powe</i> Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am ... 13.02.2022 ... vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Rees, 16.02.2022.</p> <p style="text-align: center;"> <i>powe</i> Bürgermeister</p>
---	--

<p>Planauferfertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom ... 15.02.2022 ... übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.</p> <p>Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.</p> <p>Rees, 16.02.2022.</p> <p style="text-align: center;"> <i>powe</i> Bürgermeister</p>	<p>Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Gem. § 10 (3) BauGB wurde dieser Bebauungsplan mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am ... 02.03.2022 ... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan hat am ... 02.03.2022 ... Rechtskraft erlangt.</p> <p>Rees, 03.03.2022.</p> <p style="text-align: center;"> <i>powe</i> Bürgermeister</p>
--	---



<p>Phase: Entwurf</p> <p>Datum: 27.10.2021</p> <p>Gemarkung: Rees</p> <p>Flur: 9</p>	<p>Stadt Rees Kreis Kleve</p>	<p>Bebauungsplan Nr. R 49 (gemäß § 30 BauGB)</p> <p>"Zwischen Sahlerstraße und Greisstraße"</p>
<p>M 1: 500</p>		

Textliche Festsetzungen:

(§ 9 (1) BauGB)

Einfriedungen
Es wird einheitlich festgesetzt, dass in den Vorgartenbereichen für eine Einfriedung eine maximale Höhe von 1,00 m zugelassen wird. Es werden keine Materialvorgaben bzw. Beschränkungen festgelegt, sondern es können jegliche Zaunmaterialien, die den umweltrechtlichen Belangen entsprechen, errichtet werden. Hierzu zählen natürliche Hecken, aber auch Mauerwerk, Holzzaun oder Stahlnattenzaun. Für die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gilt die Vorgabe der Landesbauordnung NRW, dass Einfriedungen bis 2,0 m Höhe genehmigungsfrei errichtet werden können.

Gestaltung der Dachflächen

Flachdächer der Haupt- und Nebenanlagen sind als Gründächer auszubilden. Flachdächer (0 - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 75% der Dachfläche -ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten- bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Denkmalschutz

Der Gebäudebestand der ehem. Grundschule (ausgenommen des Neubaus aus dem Jahr 2000, im südwestlichen Eckbereich) ist in der Denkmalliste der Stadt Rees verzeichnet und wird als Denkmal (§5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Bodendenkmal

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 DStGH NRW). Eine Missachtung dieser Bestimmungen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) führt zu einer Ordnungswidrigkeit (§ 41 Denkmalschutzgesetz NW).

Hinweise

Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft

- Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**
- A1:** als Ausgleich sind insgesamt 10 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Eingesetzt werden sollen hierzu überwiegend Spaltkästen (z.B. Schwegler Typ 1FF, 3FF; Fa. Hasselfeld Typ FSK, FSPK, FGRH etc.)
 - A2:** Anbringen von 5 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Sperlingskolonie 1SP oder Nistklinker zur Integration in die Hausfassade z.B. Hagemeister NK3.
 - V1:** zeitliche Einschränkung bei Gehölzbesetzung. Die Baufeldvorbereitungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.
 - V2:** Bauzeitenregelung/ Ökologische Baubegleitung Artengruppe Vögel
 - V3:** Bauzeitenregelung/ Ökologische Baubegleitung Artengruppe Fledermäuse

Kampfmittel

Da Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet vorliegen, wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Weitere Vorgehensweisen sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe (abrufbar auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der BZR Düsseldorf) zu entnehmen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins und wird durch den Banndeich 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 Einzugsbereich Rheingraben Nord zuzuordnen, die zugehörige Karte ist als Blatt 027 zu sichten.