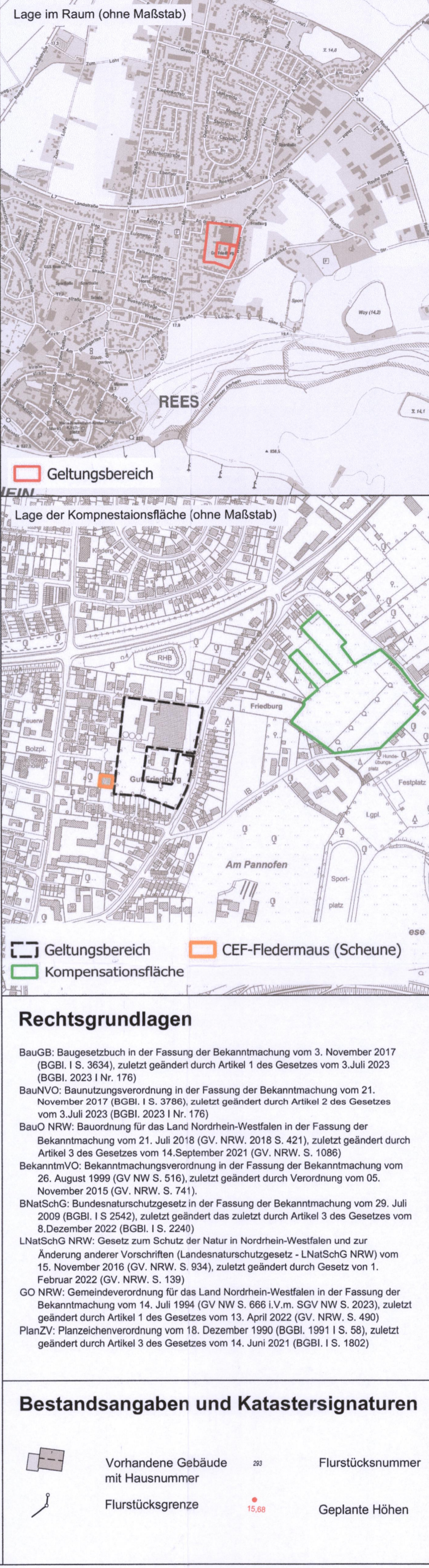


- ### Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Gehweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Ö.G./PRB
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Spielplatz
 - Vorhandene Bodenverunreinigungen
 - Anforderungen an Luftschalldämmungen von Außenbauteilen für Vollgeschosse
 - Geltungsbereich
 - Nutzungsabgrenzung
 - Ein- und Ausfahrten
 - Bemaßung
 - Nachrichtliche Übernahme: Risikogebiet des Rheins



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees hat in seiner Sitzung am 02.02.2022 und 16.05.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und Änderung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.08.2022 und 05.06.2024 örtlich bekannt gemacht.

Rees, den 02.05.2024
(Siegel) *Klein*
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB für diesen Bebauungsplan fand nach örtlicher Bekanntmachung am 19.08.2022 in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Rees, den 02.05.2024
(Siegel) *Klein*
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung/Veröffentlichung
Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bauen und Vergabe der Stadt Rees hat in seiner Sitzung am 02.02.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist nach örtlicher Bekanntmachung am 30.04.2024 in der Zeit vom 05.05.2024 bis einschließlich 06.06.2025 gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht worden. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Rees, den 02.05.2024
(Siegel) *Klein*
Bürgermeister

Erweiterte öffentliche Auslegung/Veröffentlichung
Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees hat in der Sitzung am 05.11.2025 die öffentliche Auslegung beschlossen. In der erneuten Veröffentlichung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan umgewandelt. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist nach örtlicher Bekanntmachung am 10.11.2025 in der Zeit vom 11.11.2025 bis einschließlich 11.12.2025 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB im Internet veröffentlicht worden. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Rees, den 02.05.2024
(Siegel) *Klein*
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rees hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung in der Sitzung am 24.03.2026 gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen worden.

Rees, den 02.05.2024
(Siegel) *Klein*
Bürgermeister

Planauferichtigung
Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 24.03.2026 übereinstimmt und das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Rees, den 02.05.2024
(Siegel) *Klein*
Bürgermeister

Satzungsbekanntmachung/Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 24.03.2026 örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rees, den 02.05.2024
(Siegel) *Klein*
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Bekanntmachung: Bekanntmachungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

BnatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2249)

LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)

GO NRW: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NW S. 866 i. V. m. SGV. NW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

PlanZV: Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bestandsangaben und Katastersignaturen

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Geplante Höhen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Baukörperhöhen (BKH) der Gebäude sind die geplante Ausbauhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.
2.1 Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachaußenkante.
2.2 Im gesamten Planungsbereich müssen die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) mind. 20 cm und maximal 50 cm über dem Bezugspunkt liegen.
2.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Parabolantennen oder Aufbauten, die der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen, ist zulässig. Die Überschreitung darf maximal 150 cm betragen.
2.4 Die Grundflächennutzungsart (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Abstandsflächen grundsätzlich zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist grundsätzlich unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Der Stauraum vor der Garagenzufahrt muss mindestens 5,0 m betragen.

4. Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Haus, bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheit zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109:1/2/18/1 zu bestimmen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1/2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rauminhalte und der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Ausführung:
Räume: Anforderungen gemäß DIN 4109-1/2018-01
Büroräume und ähnliches: La - 35 Maß R_w ges in dB

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überdachungsräume, Unterichtsräume
La - 30 Maß R_w ges in dB

Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind in den ausgewiesenen Bereichen bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungselemente anzubringen, jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w ges des Außenbauteils nicht verschlechtern.
Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (vgl. Bilton, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, 2024a)

6. Anlagen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
In den gekennzeichneten Bereichen sind stellenweise Bodenverunreinigungen nachgewiesen worden. Diese sind unter gütlicher Begleitung und in Absprache mit der Unteren Bundeschutzbehörde des Kreis Kleve auszubauen und zu entsorgen. Vor den Bauarbeiten ist mit der Unteren Bundeschutzbehörde ein Bodenmanagementkonzept und ein Untersuchungskonzept abzustimmen. Die konkrete Regelung erfolgt im Rahmen eines Erschließungsvertrages. (vgl. Störing 2023).

7. Anpflanzungen, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23a BauGB)
7.1 Begründung der Baugrundstücke
Die nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke, sind dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung für die Vegetationsbereiche ist dabei die Anlage eines dauerhaften Bewuchses mit heimischen Pflanzen und/oder die Anlage von Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden. Mindestanforderung für die übrigen Flächen ist die Ausbildung von Rasen-/Wiesenflächen.
Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken jeweils mindestens ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schotterflächen oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begründung) sind unzulässig.
7.2 Begründung der Grünflächen
Die festgesetzte Grünfläche ist entlang der Grundstücksgrenze mit einer zweireihigen Heibuchen-Schnitthecke (Carpinus betulus), Qualität: Heckpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro 100 Meter 4 Pflanzen einzurümpfen. Die Befanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind auf der Spielplatzfläche 2 Einzelbäume und im Bereich der

Verkehrsflächen 2 Einzelbäume: Acer campestre „Etrijk“ (Feldahorn „Etrijk“), Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte der Baumpflanzungen sind hinsichtlich ihrer Lage innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen nicht bindend. Geringfügige Abweichungen innerhalb dieser Flächen sind zulässig, sofern die Anzahl, Art und Funktion der Bäume erhalten bleibt.

7.3 Dachbegründung
Die Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft vollflächig gemäß FLI-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten.
* Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 7.4 Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen
Für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässige Belagsarten (z.B. Rasengitterpflaster, Rasengrillsteine, Schotterrasen, Koppelfester oder andere wasserundurchlässige Belagsarten) zu verwenden.

8. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 44 LWG und § 58 WHG wird festgesetzt, dass das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und Verkehrsflächen ortsnah über ein Versickerungsbecken schädlich dem Untergrund zuzuführen ist (vgl. Ingenieurgesellschaft H2P 2024). Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu stellen.

9. Zuordnungsfestsetzung (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen, die in einer Höhe von 13.582 Wertpunkten zu erbringen sind. Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Rees, Flur 11, Flurstücke 49, 50, 51, 52, 216, 236, 256 und 249 (teilw.) sowie Flur 12, Flurstücke 1 und 2 durch den Erwerb von Punkten des dort bestehenden, bei Kreis Kleve anerkannten „Okokontes („Kemkes“ (Az. 6.1_32_45_05_01-11)). Die Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 13.582 Wertpunkten wird hiermit dem durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriff zugeordnet (vgl. OekoPlan 2025c).

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
Bodenkennlinie / Bodenfunde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Auguststraße 3, 46509 Xanten unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel
Da Hinweise auf vermehrte Bodenkaufpfandlungen im Plangebiet vorliegen, wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländerelevanzniveau von 1945 abzusuchen. Weitere Vorgehensweisen sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzusprechen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem „Merktblatt für

Baugrundergriffe“ (abrufbar auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der BZR Duis-Sektor) zu entnehmen.

Baumschutz
Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind gemäß der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen durch die Baulichkeiten zu schützen. Diese gilt auch speziell für das Wurzelwerk von Bäumen bei Erdbaumaßnahmen (Beschädigung; Bodenverdichtung etc.). Der Gehölzschutz erfolgt z. B. durch Zäune oder Bohlenummantelung. Sollten Äste von Bäumen in den Arbeitsraum reichen, sind diese fachgerecht in der Zeit von Oktober bis Ende Februar aufzustutzen.

Hochwassersisiko
Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen auf einem häufigen Hochwasser (H1) häufig überschwemmt werden können.

Architekturrechtlicher Fachbeitrag
Zur Gewährleistung der architekturrechtlichen Belange sind Vermeidungs-, Verminderungs-, sowie Ausgleichsmaßnahmen anzuwenden (vgl. OekoPlan 2025b):
Antengruppe Fledermäuse:
• Bauelemente für die Gehöhlzfliegen: Anfang Oktober bis Ende November. Bei milder Witterung bis Ende Februar
• Unterscheidung der Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen. Baumhöhlen werden mittels Endoskop auf einen Besatz hin überprüft. Bei einem Nachweis einer Fledermausnutzung wird das weitere Vorgehen mit der UNB abgestimmt.
• Gebäudeerbisse in der mobilen Phase der Fledermause im September. Manuelles Entfernen von Gebäuderisselementen. An einer angrenzenden Lagerhalle wird auf der Nord- bzw. Ostseite insgesamt 5 Fledermaus-Ganzjahreskästen angebracht. Diese stellen eine Quartier-Zwischenlösung bis zu den fertiggestellten Neubauten mit integrierten Fledermauskästen dar.
• In insgesamt 15 der neu zu errichtenden Häuser werden integrierte Fledermauskästen eingebaut
Allgemein: Um die Stärkung der künstlichen Beleuchtungsquellen (Außenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung) im Plangebiet zu minimieren sind als Vermeidungsmaßnahme Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der Lampen soll so gewählt werden, dass eine Anlockung von Insekten unterbleibt und daher das Verhalten der Fledermäuse bei der Jagd nur wenig beeinflusst wird. Geeignet hierfür sind Lampen mit einem geringen Spektralbereich zwischen 570 bis 630 nm, Optional sind monochrome Lampen im Bereich von 590 nm. Die Beleuchtung ist ohne große Stromerzeugung einzurichten, d.h. sie muss in Richtung Boden scheitern und zu den Seiten und nach oben hin abgeschirmt werden. Zudem ist durch die Standortwahl der Lampen (z.B. niedrige Anbringung) die Lichtstreuung gering zu

halten. Bei Nutzung von modernen monochromen LED-Leuchtmitteln wird der Anlockeffekt von Insekten aufgrund des geringen UV-Anteils im Lichtspektrum weitgehend reduziert. Lichtschilde Fledermauskästen werden durch diese allerdings nach wie vor vergrößert, weshalb eine Reduktion der Lichtstärke auf das absolut notwendige Minimum vorzunehmen ist. Auf Grundlage der oben genannten Vorgaben ist im Vorfeld ein Lichtkonzept für den öffentlichen Raum zu erstellen, welches durch einen Experten zu prüfen und ggf. freizugeben ist.

Antengruppe Höhlenbrüthen/Höhlenbewohner:
• Bauelemente für die Gehöhlzfliegen: Anfang Oktober bis Ende Februar
• Baumhöhlen werden mittels Endoskop auf einen Besatz überprüft
• Ökologische Baubegleitung
• Gartenrotzschwanz: 3 Nistkästen werden auf der Kompensationsfläche aufgehängt
• Star: 3 Nistkästen werden auf der Kompensationsfläche aufgehängt
Antengruppe Brutvögel allg.:
• Bauelemente für Gehöhlzfliegen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
• Verwendung transparenter oder spiegelfreier Glaselemente (Glaswände, Abtasterschichten, Fenster) oder anderer Baustoffe die für Vögel als Hindernis er-kenntbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-/Punk- oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8%, bei Isolierverglasung auf max. 15% zu reduzieren.
Antengruppe Tiere allg.:
• Bauelemente für die Gehöhlzfliegen. Anfang Oktober bis Ende Februar
• Naturnahe Bepflanzung und Gestaltung der Vorgärten / Gärten. Keine Schottergärten.

Fachunterstützungen
Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Plans wurden folgende Umweltrelevanten Fachunterstützungen vorgenommen:

- BRILON, BONDZIO, WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024a): Schallschallschutz-Untersuchung zur geplanten Wohnbebauung „An der Friedburg“ in Rees.
- BRILON, BONDZIO, WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024b): Verkehrsunter-suchung zur geplanten Wohnbebauung „An der Friedburg“ in Rees.
- DIPL.-INGENIEUR GEORG STÖRING (2023): Altstandortuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Stand 28. Juni 2023
- INGENIEURGESELLSCHAFT H2P MBH (2024): Bebauungsplan R 50 „Wohnen an der Friedburg“ in Rees – Verkehrsflächen- und Entwässerungsplanung.
- OKOPLAN INGENIEURGE GMBH & CO. KG (2026): Bebauungsplan R 50 „Wohnen an der Friedburg“ der Stadt Rees. Architekturbüro Fachbeitrag.
- OKOPLAN INGENIEURGE GMBH & CO. KG (2026): Bebauungsplan R 50 „Wohnen an der Friedburg“ der Stadt Rees. Landschaftspflegefach-Begeleitung.

Stadt Rees

Bebauungsplan R 50 "Wohnen an der Friedburg"

DINA 1
Maßstab 1:500