Stadt Rees

Bebauungsplan R28 "Am Groiner Kirchweg" - 5. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Überbaubare Grundstücksfläche (.1,.2,.3 § 23 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
z.B. (0,4)	Geschossflächenzahl	als Höchstmaß
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgarten und Uferbereiche)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F+R — öffentlicher Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung:
RE — Regenwassereinleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:
SG — Straßenbegleitgrün
UB — Uferböschung
Pf — Pflanzstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

L — Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers

107 — Nummerierung festgelegter Koordinaten zur eindeutigen Lagebestimmung
(Die Liste der Koordinaten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16 X — Gebäude lt. Kataster

277 — Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Nebenanlagen und Garagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Vorgartenbereichen sowie in den an den See angrenzenden Grundstücksbereichen nicht zulässig sind.

3. Höhenfestsetzungen
3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) auf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe auf maximal 10,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) festgesetzt.

4. Anpflanzung von Bäumen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 250 m² ein einheimischer, mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

5. Einfriedungen
Innerhalb der Ufergrundstücke sind Einfriedungen, die ein Baugrundstück von einem benachbarten Baugrundstück trennen, in Form von Zäunen bis zu einem Abstand von 5 m jenseits der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung See zulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Auf der restlichen Grundstücksfläche bis zur Böschungsoberkante sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

6. Stege/Schwimmplattform
Pro Wohngrundstück am See wird maximal ein variabler Steg mit Schwimmplattform und einer Gesamtgröße von maximal 8 m² zugelassen. Für die Privatgrünfläche im Norden wird ein variabler Gemeinschaftssteg mit Schwimmplattform und einer maximalen Größe von 20 m² zugelassen. Für die Stege und Plattform sind wasserrechtliche Genehmigungen über den Kreis Kleve einzuholen.

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).

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 Sonden auszuwerten. Bei Widerstand im gewachsenen Boden bzw. bei Auffinden von Kampfmitteln ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

3. Der Bebauungsplanbereich liegt infolge seiner Höhenlage innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins, der ohne Schutz durch die vorhandenen Deichschutzanlagen im Falle von Hochwasserständen überflutet wäre.

4. Das im Rahmen der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser sowie nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind ortsnah in den angrenzenden See einzuleiten.
Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorzubehandeln.
Hinsichtlich technischer Einzelheiten bei der Entwässerung wird auf das Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Erlaubnis verwiesen.

5. Die Uferbepflanzung und Ufergestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve. Es erfolgt keine Anpflanzung direkt entlang des schauflichtigen Grabens. Die Sicherung der Unterhaltung für den Graben (Deichverband Bislich-Landesgrenze) wird gewährleistet über den parallel zum Graben verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg.

Anmerkung:
Die farbig markierten Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen, Hinweise und Zeichenerklärungen erfolgten durch den Beschluss des Rates der Stadt Rees am 18.09.2012.

Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13 Dez. 2011 (GV.NRW. S. 685)

Verfahrensleiste

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen (Stand: .....) und örtlicher Vermessung angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und liegt als CAD-Zeichnung vor.

Rees, 29.10.2012

gez. te Laak
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees am 26.04.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Rees, 29.10.2012

gez. Gerwers — Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 26.04.2012 wurde am 23.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Rees, 29.10.2012

gez. Gerwers
Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees stimmte am 26.04.2012 diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rees, 29.10.2012

gez. Gerwers — Bürgermeister
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.05.2012 in der Zeit vom 30.05.2012 bis 28.06.2012 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Rees, 29.10.2012

gez. Gerwers
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am 18.09.2012 vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden.

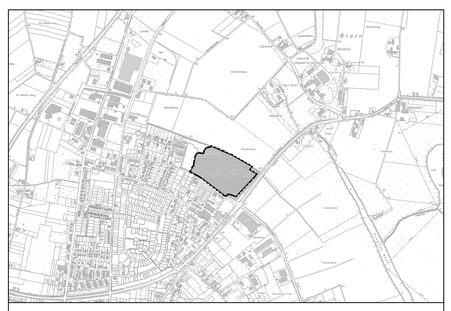
Rees, 29.10.2012

gez. Gerwers — Bürgermeister
Ratsmitglied

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Bereithaltung zur Einsicht am 17.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls 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, 29.10.2012

gez. Gerwers
Bürgermeister



Stadt Rees
Bebauungsplan R28
"Am Groiner Kirchweg"
5. Änderung

Auftraggeber:	Volksbank Emmerich-Rees eG Raiffeisenplatz 1, 46446 Emmerich am Rhein		
Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Phase:	Satzung
Gezeichnet:	Bertram/Vohwinkel	Stand:	18.09.2012

M 1:500

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung · Umweltplanung · Bauwesen
Architektur · Städtebau · Landschaftsplanung
Wissenschaftspark 15
46485 Wesel-Büderich
tel +49 (0)2803 / 97 28 28
fax +49 (0)2803 / 97 28 29
www.stadtumbau-gmbh.de