



Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	WA	0,4
Zahl der Vollgeschosse	Beschränkung der Bauformen	1	ED
Bauweise	Traufhöhe	-	-
Sockelhöhe	Gebäudehöhe	-	GH max. 10,0 m
Dachform	Dachneigung	-	-

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgarten)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche und private Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsflächen
 private Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 F+R Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 PG Private Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 L Liegewiese
 OG Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 R Randbegrünung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 St = Stellplätze
 Ga = Garagen

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

X Gebäude lt. Kataster
 277 Bestehende Flurstücksgrenze
 Bestehende Flurstücksnummer
 16,85 Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Textliche Festsetzungen

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 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden 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 die 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 250 m² ein einheimischer, mittelkröniger Laubbäum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Planbegrenzung eine 5 m breite Hecke als dreifache Gehölzplanung mit Unterstrass in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m und einem beidseitigen Zuwachstreifen von jeweils 1 m anzulegen ist. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.
 Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
 Acer campestre Feldahorn
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
 Ribes rubrum Rote Johannisbeere
 Rosa canina Hundrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Sorbus intermedia Mehlbeere
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 125-150 cm bzw. Hochstamm, 16-18 cm StU.

5. Einfriedungen
 Innerhalb der Ufergrundstücke sind Einfriedungen, die ein Baugrundstück von einem benachbarten Baugrundstück trennen, bis zur Böschungsoberkante 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 einer Breite von maximal 1,25 m und eine an den Steg anschließende Schwimmplattform mit einer Gesamtgröße von maximal 8 m² zugelassen.
 Für die Privatgrünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese wird ein variabler Gemeinschaftsteg mit einer Breite von maximal 1,50 m zugelassen. Eine an diesen Gemeinschaftsteg anschließende Schwimmplattform darf eine Größe von 20 m² nicht überschreiten. Für die Stege und Plattformen 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 Entlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Durchführung größerer Bohrungen sind Probebohrungen durchzuführen und mittels ferromagnetischer Sonden auszuwerten. Bei Widerstand in 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 vorzubehalten.
 Hinsichtlich technischer Einzelheiten bei der Entwässerung wird auf das Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Erlaubnis verwiesen.
 5. Das Gutachten „Orientierende Baugrunderkundung zum Bauvorhaben Wohnpark Am See, Grüner Weg in Rees, Westseite des Baugebietes“ des geologischen Büros Steinberg vom 08.08.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
 6. Das Gutachten „Architekturrechtlicher Fachbeitrag zur 8. Änderung des Bebauungsplans R 28 „Groiner Kirchweg“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 22.05.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
 Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 1. März durchzuführen. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudestrücker können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.
 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehöben ist zu unterlassen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1909)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
 vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Aufstellungsverfahren

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen (Stand: 30.11.2016) und örtlicher Vermessung angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Rees, 23.06.2017

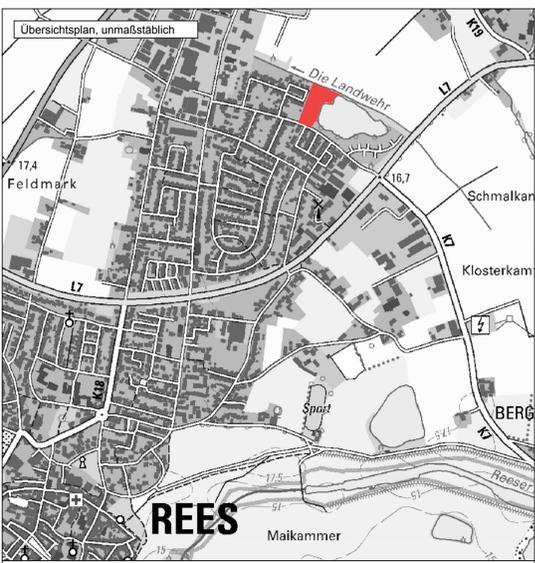
Ort, K. te Laak
 Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur
 Ch. Gerwers, Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe des Rates der Stadt Rees stimmte am 22.09.2017 diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
 Rees, 23.06.2017
 Ch. Gerwers, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 22.09.2017, in der Zeit vom 10.10.2017 bis 03.11.2017, einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Rees, 04.11.2017
 Ch. 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 19.12.2017 vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden.
 Rees, 20.12.2017
 Ch. Gerwers, Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Bereithaltung zur Einsicht am 14.03.2018 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, 15.03.2018
 Ch. Gerwers, Bürgermeister



STADT REES
 Bebauungsplan R 28 "Am Groiner Kirchweg"
 8. Änderung
 Gemarkung Rees, Flur 10

Stadt Rees, Der Bürgermeister, Markt 1, 46459 Rees

Bearbeitet: Hardt/Bertram
 Phase/Stand: 11/2017
 M 1:500

StadtUmBau
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Stadterwicklung - Umwelplanung - Bauwesen
 Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10
 D - 47623 Kevelaer
 Tel +49 (0)2832 / 97 29 29
 Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
 www.stadtumbau-gmbh.de