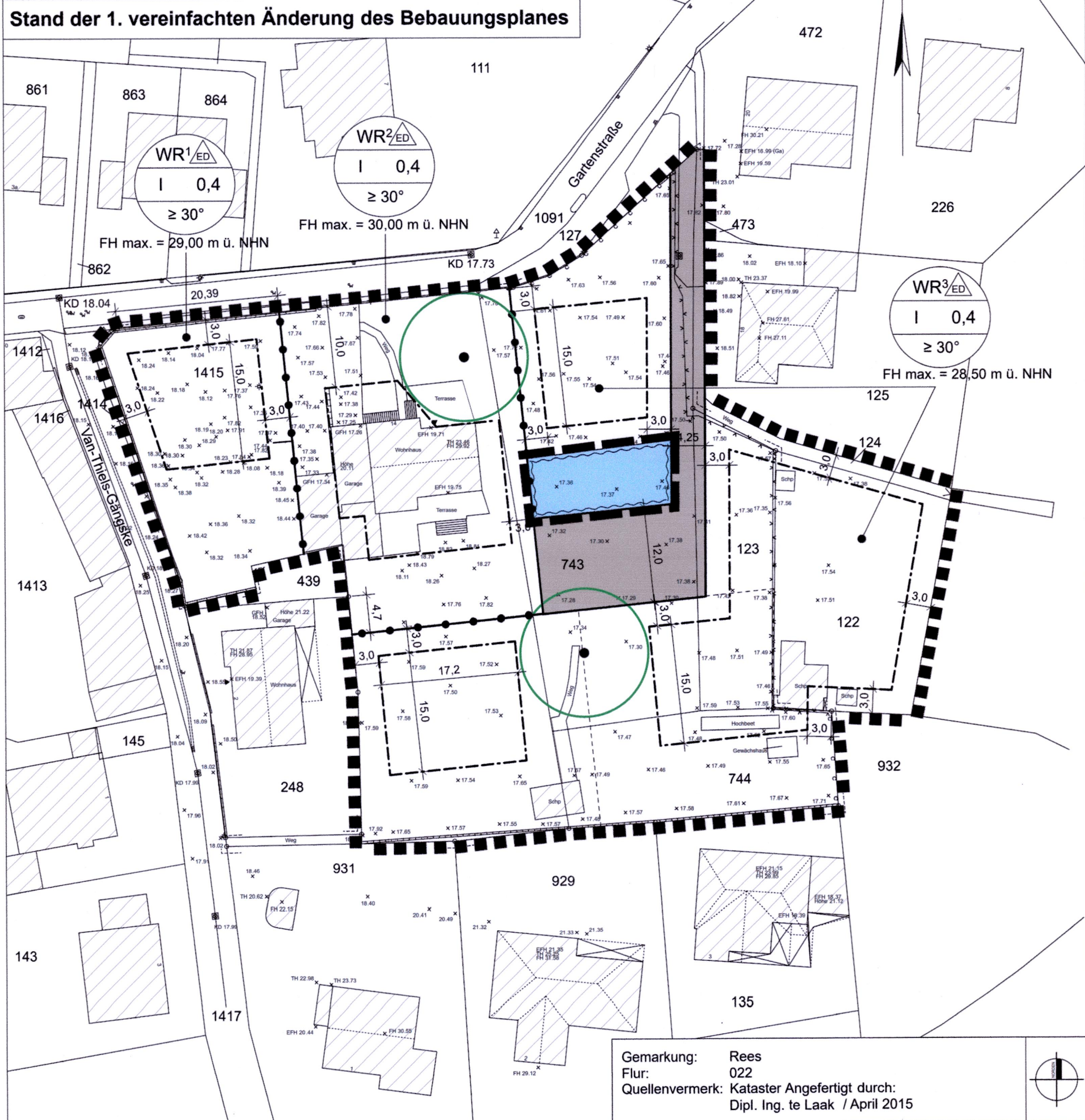
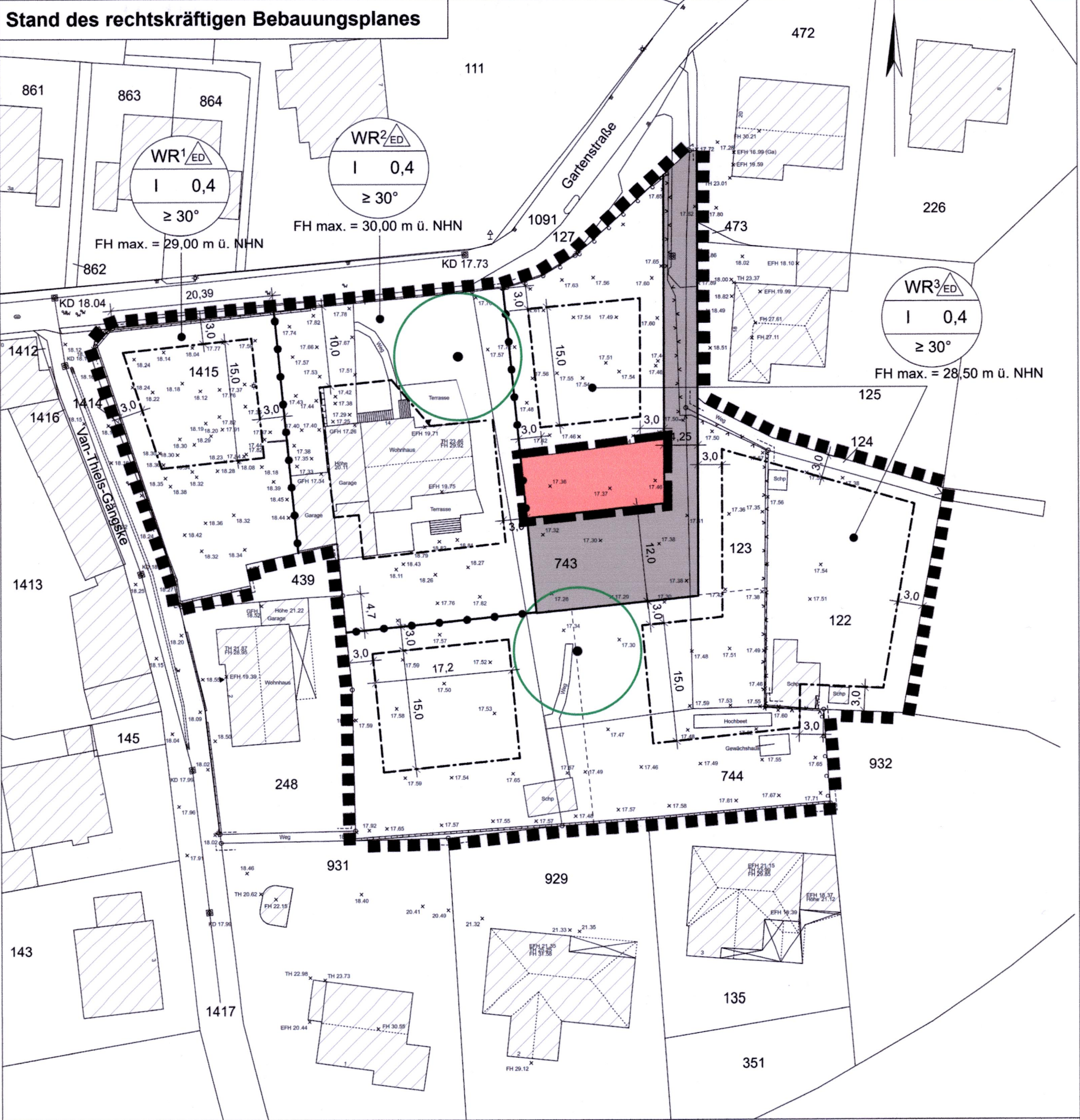




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WR¹⁻³ Reines Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max. = Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume (eingemessener Kronentraufbereich)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

--- Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

--- Vorhandene Gebäude

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

KD 17,73 Kanaldeckelhöhe in Meter ü. NHN

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

≥ 30 ° Dachneigung

Für die 1. vereinfachte Änderung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GV. NRW. S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OKFF) darf im WR1 maximal 19,00 m ü. NHN, im WR2 maximal 20,0 m ü. NHN und im WR3 maximal 18,30 m ü. NHN betragen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und außerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Kronentraufbereiche der als zu erhalten festgesetzten Bäume liegen. Zudem sind bei Nebenanlagen die baurechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen sind als rotes, braunes oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als weißer bis grauer Putzbau auszuführen.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
 - DACHFORM
Die Dächer sind mit einer Neigung ≥ 30° auszubilden. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.
Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.
 - DACHEINDECKUNG
Alle Dächer sind mit unglasierten anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) einzudecken. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
Ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können ausnahmsweise zulässig sein.
 - VORGÄRTEN
Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Anpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

- HINWEISE
- DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 DSCHG NRW).
 - ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.) zu fällen.
Vor Abriss der bestehenden Gebäude ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Artenschutzprüfung im Hinblick auf gebaudenutzende Fledermäuse erforderlich.
Als Ersatzquartiere (Sommerquartiere) für Fledermäuse sind vor der etwaigen Fällung von Bäumen 7 Fledermauskästen und 3 artspezifische Nistkästen für den Feldsperling fachgerecht im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe anzubringen (CEF-Maßnahmen). Die genauen Standorte sind mit einem Gutachter abzustimmen, zu dokumentieren und dauerhaft zu unterhalten.
 - HOCHWASSERSCHUTZ
Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins und wird durch die Banndeiche 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 Hochwassereignissen. Die Fläche des vorliegenden