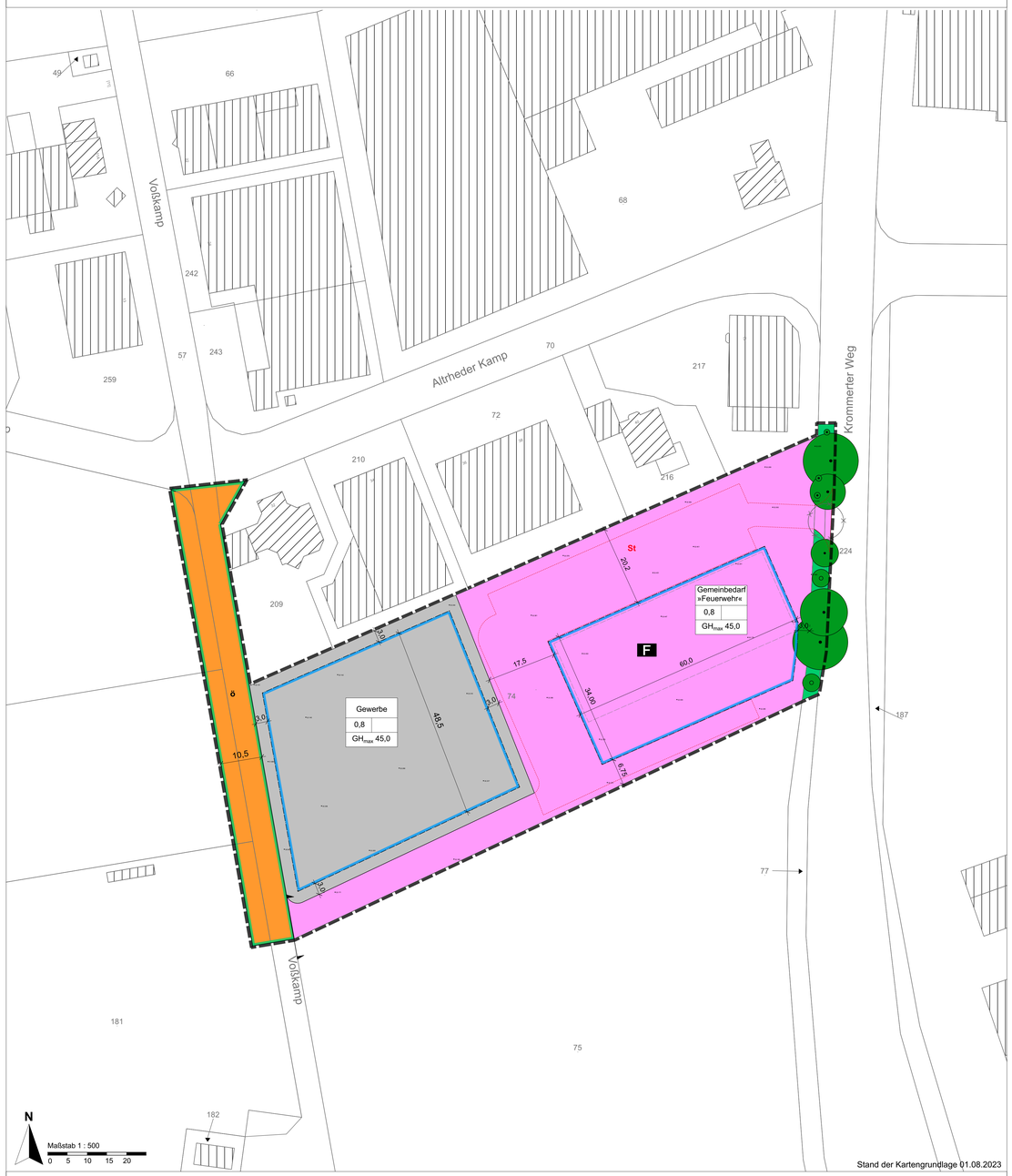
Stadt Rhede

Bebauungsplan »Rhede G33«



Stand der Kartengrundlage 01.08.2023

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Borken, den

Katasteramt

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rhede hat am _____ beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Rhede, den

Der Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede vom _____ über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gegeben.

Rhede, den

Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt vom _____ bis _____ . Ortsübliche Bekanntmachung am _____

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt vom _____ bis _____ .

Rhede, den

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat im Entwurf einschließlich der Begründung vom _____ _____ bis _____ in der Zeit vom _____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Rhede, den

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rhede hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ als Satzung _____ beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Rhede, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rhede vom _____ wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Rhede, den

Der Bürgermeister

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO und der PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Gemeinbedarfsfläche

F — Zweckbestimmung »Feuerwehr«

Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO)

z.B. **0,8** Grundflächenzahl

z.B. **GH_{max} 42,0** Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünfläche

öffentliche Grünfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN

(ohne Festsetzungscharakter)

Gebäude

Flurstücksgrenze

z.B. 731 — Flurstücksnummer

91.06 — Höhenangabe in Meter über NHN

Einzelbaum

zu fällender Baumbestand

3,0 — Bemaßung

Vorgeschlagener Standort Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1 Gemeinbedarfsflächen »Feuerwehr«
Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung »Feuerwehr« dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses und ergänzender Nutzungen. Allgemein zulässig sind dementsprechend Gebäude und Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr.

1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs »Gewerbebetriebe aller Art« gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher können ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn
- die angebotenen Sortimente nicht in der folgenden Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. »Rheder Liste«) enthalten sind,
- die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert ist und als dessen Bestandteil erkennbar ist und,
- wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.

Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel") können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet (max. 800 m2) ist, eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht sowie solange die entsprechende gewerbliche Nutzung des Hauptbetriebs besteht und die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente (sog. »Rheder Liste«):

zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettwaren, Kopfkissen u.ä. Bettwaren)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquitäten
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
Kunstgegenstände	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Bürozubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Poster)
Elektrogeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto/Optik	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Handt-, Bade-, Gesichtstücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tiefgerichte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haustartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähnadeln, Stecknadeln, Sicherheitsnadeln, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse, sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Medizische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräteeinst Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Parfümeriartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümeriearitkeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Drogerewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT:
	aus 47.78.9.	Einzelhandel mit Parfümeriearitkeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2.	Einzelhandel mit mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Bürozubehör (daraus NICHT: Einzelhandel mit Poster sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73.	Apotheken
Schnitt-Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit mit Zeitschriften und Zeitungen

1.2.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, unzulässig.

1.3 Gliederung des Gewerbegebietes
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.

In dem Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VII, Anlagen- undBetriebsarten 1 - 221 (Ltd. Nummer der Abstandsklasse) unzulässig.

In dem Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII - höheres Abstandserfordernis - oder Betriebe und Anlagen mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

In dem Gewerbegebiet GE sind die mit * gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

Es wird die Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 zugrunde gelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN) und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern / Attika bei Flachdächern).

2.3 Die angegebenen NHN-Höhen beziehen sich auf das aktuell gültige Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

2.4 In dem Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m durch technische Einrichtungen wie Schornsteine, Filter- und Antennenanlagen zulässig. Diese technischen Anlagen dürfen jeweils auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudedachflächen errichtet werden.

2.5 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig (unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6.2.) und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

3. Stellplätze

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 20 u. 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) nur in den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, die im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig sind.

4. Ver- und Entsorgung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Niederschlagswasserversickerung
Im Plangebiet sind Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen sowie PKW-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen, sofern keine wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

5.2 Dacheindeckungen
Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

5.3 Dachflächenentwässerung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Gehölzpflanzungen
Es ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder eine Strauchgruppe auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind standortgerechte und klimaangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.

Für die Baumscheiben von Bäumen sind unversiegelte Flächen von mind. 12 m² im Stammbereich der Bäume offen zu halten und vor Bodenverdichtung zu schützen.

Sträucher - lStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume II. Ordnung - Hochstamm, StU 14/16 bzw. Hei (150/175)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume I. Ordnung - Hochstamm, StU 14/16

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

6.2 Dachbegrünung
Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (< 15° Dachneigung) dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen von Produktions- und / oder Lagerhallen.
Von der Dachbegrünung kann für notwendige technische Anlagen (etwa: Aufzüge, Treppenanlagen, Attika/Randabschlüsse der Dächer, Antennenanlagen etc.) sowie für die Kombination mit Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen abgewichen werden.

6.3 Gehölzanpflanzungen als Ersatz für entfallenden Baumbestand
An der Westseite des Krommerter Wegs sind zwei Stiel-Eichen (Quercus robur) (Hochstamm, Stammumfang 18/20) fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau" sowie die Empfehlungen für Baumanpflanzungen der FLL sind zu beachten.

IV. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 89 BauO NRW)

1. Werbeanlagen
In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Pylone, etc.) zulässig, wenn die Objektkante der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Solaranlagen
Bei Flachdächern (Dachneigung < 10 Grad) müssen aufgeständerte Solaranlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudekanten von mindestens 0,8 m einhalten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen
Eine Versiegelung der Frei- und Pflanzflächen ist unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Zuwegungen.

V. Hinweise

1. Artenschutz
(Unbeabsichtigte) Verletzungen oder Tötungen von potenziell vorkommenden "Allerweltsvogelarten" können durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Zu beachten ist, dass gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind.

2. Baumschutz
Die am östlichen Rand des Plangebiets entlang des "Krommerter Weges", auf dem zur Straße gehörenden Flurstück, vorhandene Baumreihe aus Stiel-Eichen (Stammdurchmesser von 50 bis 69 cm) gehört zu den wertvollsten Gehölzstrukturen im Umfeld des Plangebiets. Für die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus muss ein Baum überplant werden. Die sonstigen Bäume sollen durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten werden.
Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze, u. a. im Kronentraufbereich, zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SBB, 2023) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen vorzunehmen.

3. Begehung Baumbestand
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG ausschließen zu können, ist vor der Realisierung des Vorhabens eine weitere Begehung des zu fällenden Baumes im unbelaubten Zustand erforderlich.

4. Maulwurfschutz
Im Plangebiet befinden sich zahlreiche, zum Teil frisch ausgehobene, Maulwurfshügel. Maulwürfe (Talpa europaea) sind nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt, zählen allerdings nicht zu den planungsrelevanten Arten. Dennoch gilt für sie das Verbot, sie zu töten, zu verletzen, zu fangen oder Maulwurfsgänge zu zerstören. Die im Plangebiet anwesenden Maulwürfe sind vor den Bauarbeiten durch eine fachkundige Person (Schädlingsbekämpfer oder Jäger mit Fallenschein) umzusiedeln oder zu vergrämen.

5. Beleuchtungskonzept
Für alle Fledermausarten ist es unerlässlich, dass ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept entworfen wird, um artenschutzrechtliche Störungen zu vermeiden. Funktionsminderung der Fledermaus-Leitstruktur sind auszuschließen. Die bisherigen Dunkelkorridore müssen zum Schutz der Nachtfauna (Fledermäuse und Insekten/Nachtfalter) durch entsprechende Lichtkonzepte erhalten werden. Betriebsbedingte Wirkungen auf die Natur sind so gering wie möglich zu halten.

6. Bodenschutz
Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden.

7. Bodendenkmalpflege
Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

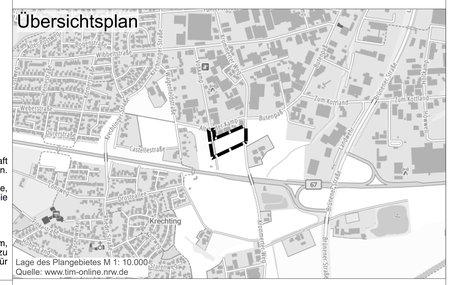
8. Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9. Überflutungsschutz
Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf der Straße oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser - häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen - über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u.a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand) zu legen. Gemäß § 13 Abs. 3 der Entwässerungssatzung der Stadt Rhede hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Lage des Plangebietes M 1: 10.000
Quelle: www.tim-online.nrw.de

Stadt Rhede

Bebauungsplan
§ 30 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Gemarkung Rhede »Rhede G33«

Gemarkung Rhede, Flur 114
M 1 : 500

Größe des Plangebietes: ca. 1,0 ha
Stand: 12.11.2025

Bearbeitung:
postwelters + partner
Architektur & Stadtplanung