

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind die in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen und in § 3 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Ausschluss von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 (3) BauGB)

Im Reinen Wohngebiet ist die Errichtung von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Die Unterante des Fundaments ist bei Neubauten auf folgenden Geländehöhen zu gründen:
- Teilbereich 1 - Dohlensteig: 24,0 m ü.NHN
- Teilbereich 2 - Annastraße / Schützenstraße: 23,0 m ü.NHN

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bildet die Oberkante der Dachhaut am First / Attika (oberer Bezugspunkt) und ist wie folgt festgesetzt:
- Teilbereich 1 - Dohlensteig: 33,0 m ü.NHN
- Teilbereich 2 - Annastraße / Schützenstraße: 32,0 m ü.NHN

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Im Bebauungsplangebiet ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen (notwendiger Stellplatz).
4.2 Bei mehr als einer Wohneinheit pro Grundstück haben die notwendigen Stellplätze separat anfahrbar zu sein.
4.3 Das Parken von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden ist nicht zulässig.

5. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist auf dem privaten Grundstück zu versickern.
5.2 Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in oberirdischen Flächen und Dachflächen in die Kanalisation ist unzulässig.
5.3 Das anfallende Schmutzwasser ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

6. Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, ist die Errichtung von Heizölbrennanlagen unzulässig.

B. Landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt ein externer Ausgleich auf einer im Eigentum der Stadt Rheinberg befindlichen Fläche innerhalb der Gemarkung Budberg, Flur 2, Flurstück-Nr. 162 (siehe nebenstehenden Übersichtsplan). Hierbei ist die Fläche als Eichenwald gemäß der Vorgaben des Umweltberichtes aufzuforsten.

2. Gestaltung der Vorgärten

Vorgarten ist der Bereich zwischen der Grundstücksgrenze, die an die Parzelle, über die das Grundstück erschlossen wird, grenzt, und der hierzu zugewandten Baugrenze. Der Vorgartenbereich ist unversiegelt anzulegen, möglichst insektenfreundlich zu bepflanzen oder mit einer Wildblumenwiese oder Rasen einzusäen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen, d.h. Flächen, deren biologische Aktivität und Versickerungsfähigkeit durch Bedeckung oder Verdichtung des Bodens ganz oder teilweise eingeschränkt ist (z.B. durch Schotter, Kies o.ä. anorganischen Materialien), sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fallflächen oder als Stellflächen für Kraftfahrzeuge / Fahrräder und Mülltonnen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachaufbauten

1.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes betragen.
1.2 Die Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass zu den jeweiligen Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,5 m verbleibt.

2. Doppelhäuser

2.1 Doppelhäuser sind in ihrem Erscheinungsbild einheitlich auszubilden. Zum Erscheinungsbild gehören:
a) Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung
b) Fassadenmaterial / Fassadenfarbe
c) Fenster- und Türöffnungen

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen des Grundstückes sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Mauerwerk ist als Einfriedungsmaterial unzulässig.

D. Hinweise

1. Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

1.1. Sachgemäße Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben:

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Betroffene Bäume sind auf Höhlen, Spalten und Horste hin zu kontrollieren. Höhlen- und Horstbäume sind entweder zu belassen und zu schonen oder im Oktober/November zu fällen, um ein Eintreten von Zugriffsverboten (Besatz mit Fledermäusen) möglichst zu vermeiden. Standorte mit Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermäusen (v.a. Baumquartiere) sind in den Zeiträumen der Nutzung (1. Oktober – 31. März) von allen störenden Maßnahmen (Lärmemissionen, Bodenschütterungen, Staub- und Abgasemissionen) freizuhalten.

1.2. Vermeidung von Störungen durch Licht:

Die nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäuse, an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten, insbesondere Fledermäuse, sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

1.3. Ökologische Baubegleitung:

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der allgemeinen und der in der umweltfachlichen Beurteilung vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen überwacht.

2. Denkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Rheinberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusting 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/7762930, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3. Kampfmittel

Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (Durchmesser 70-120 mm im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- und Nichtmetallrohren zu versehen sind. Dem Kampfmittelräumdienst ist ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Probebohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Gebietsenwässerung

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

5. Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen:

Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Übersättigung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändernde Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB, DIN 19731).

6. DIN-Normen

Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Normen verwiesen wird, können diese beim Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt eingesehen werden.

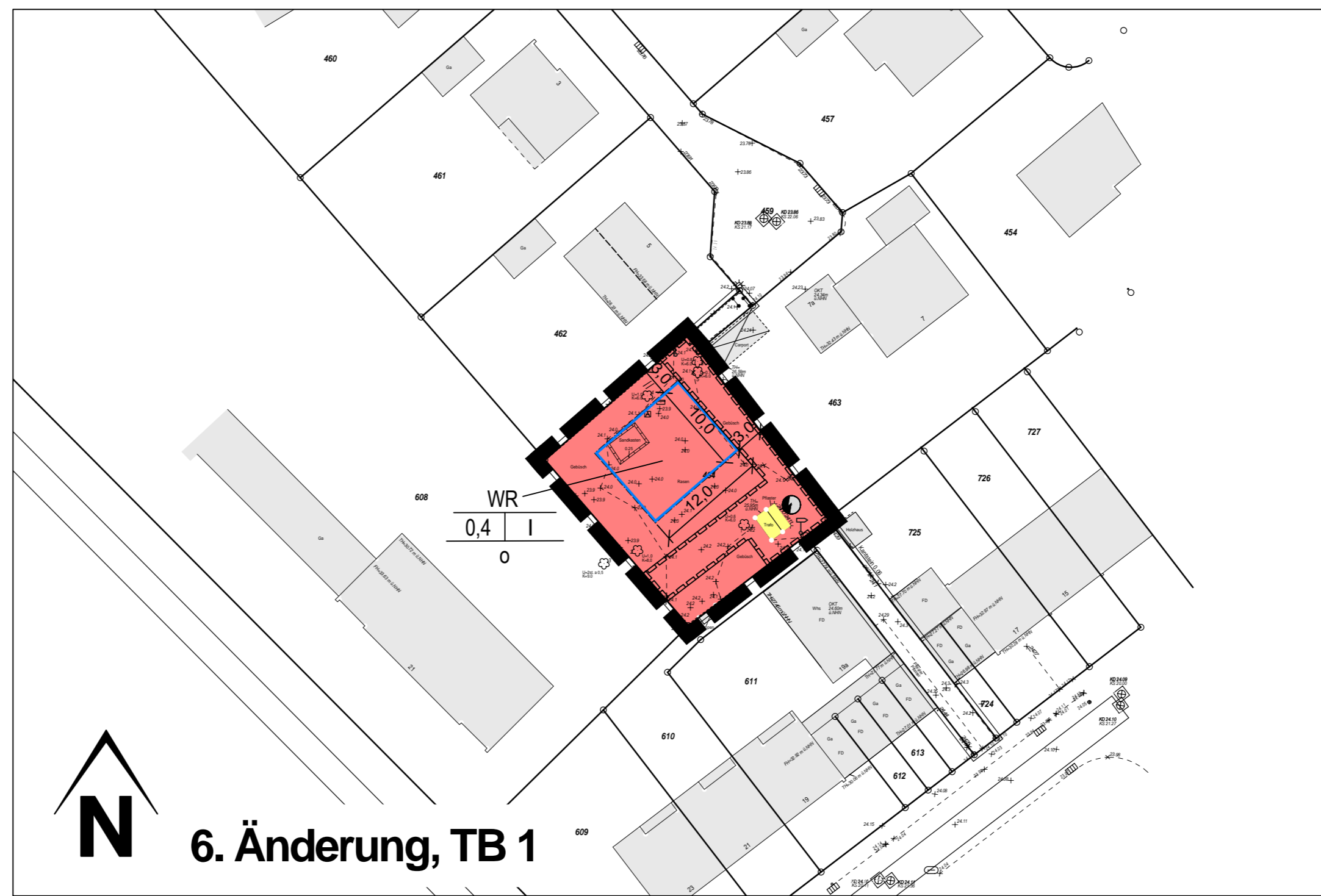
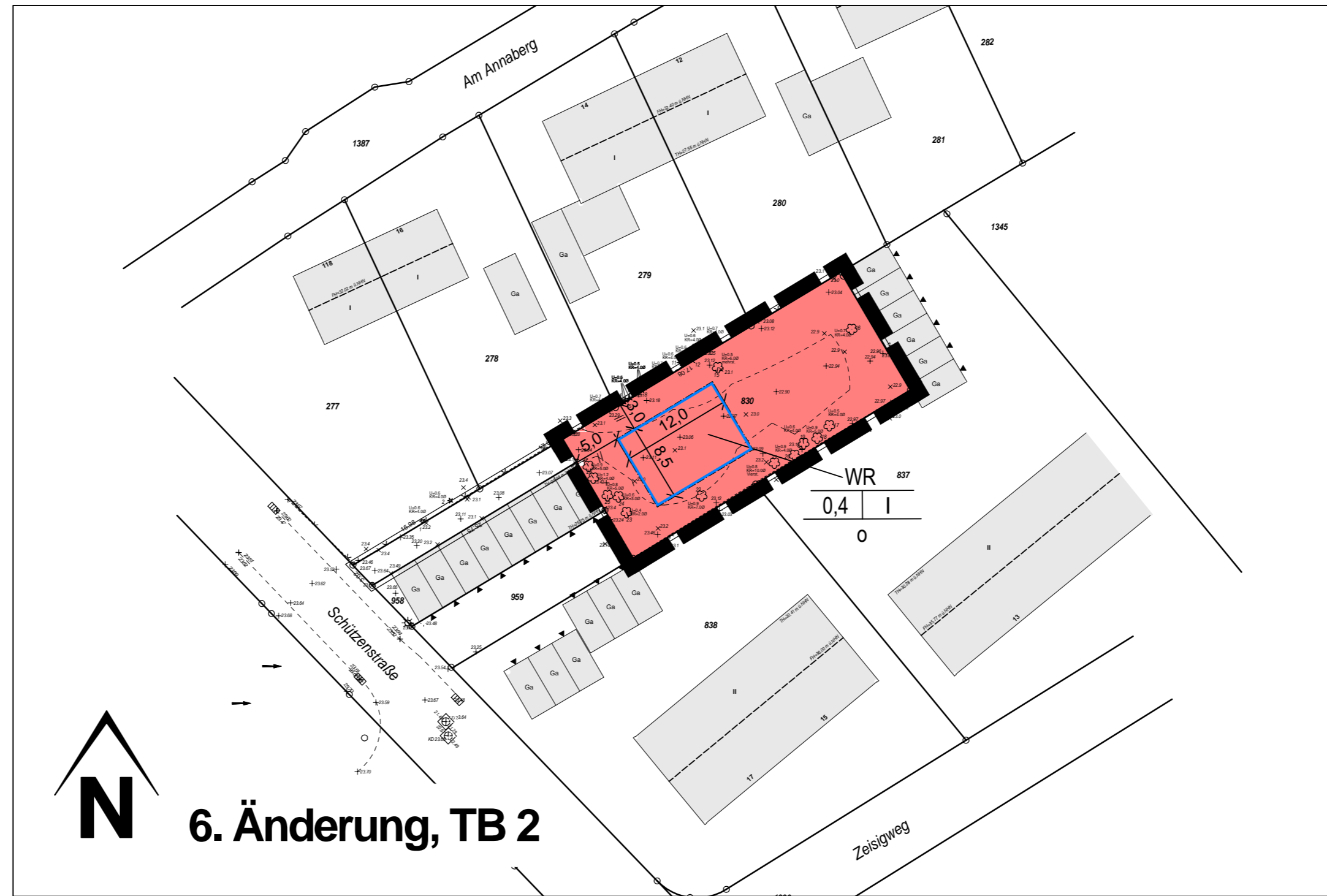
E. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte Rhein-Hochwasser-szenario HQextrem vollständig in einem Bereich, der ohne technischen Hochwasserschutz in Form eines Deichversagens bei einem extremen Hochwasserereignis vollständig überflutet wäre. Des weiteren könnte das Plangebiet in großen Teilen auch schon von einem mittleren Hochwasser (HQ100) betroffen sein.

Starkregenereignisse

Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes könnten gemäß der Starkregenrisikokarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) von einem seltenem oder einem extremen Starkregen betroffen sein.



Erläuterung der Planzeichen (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 -)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

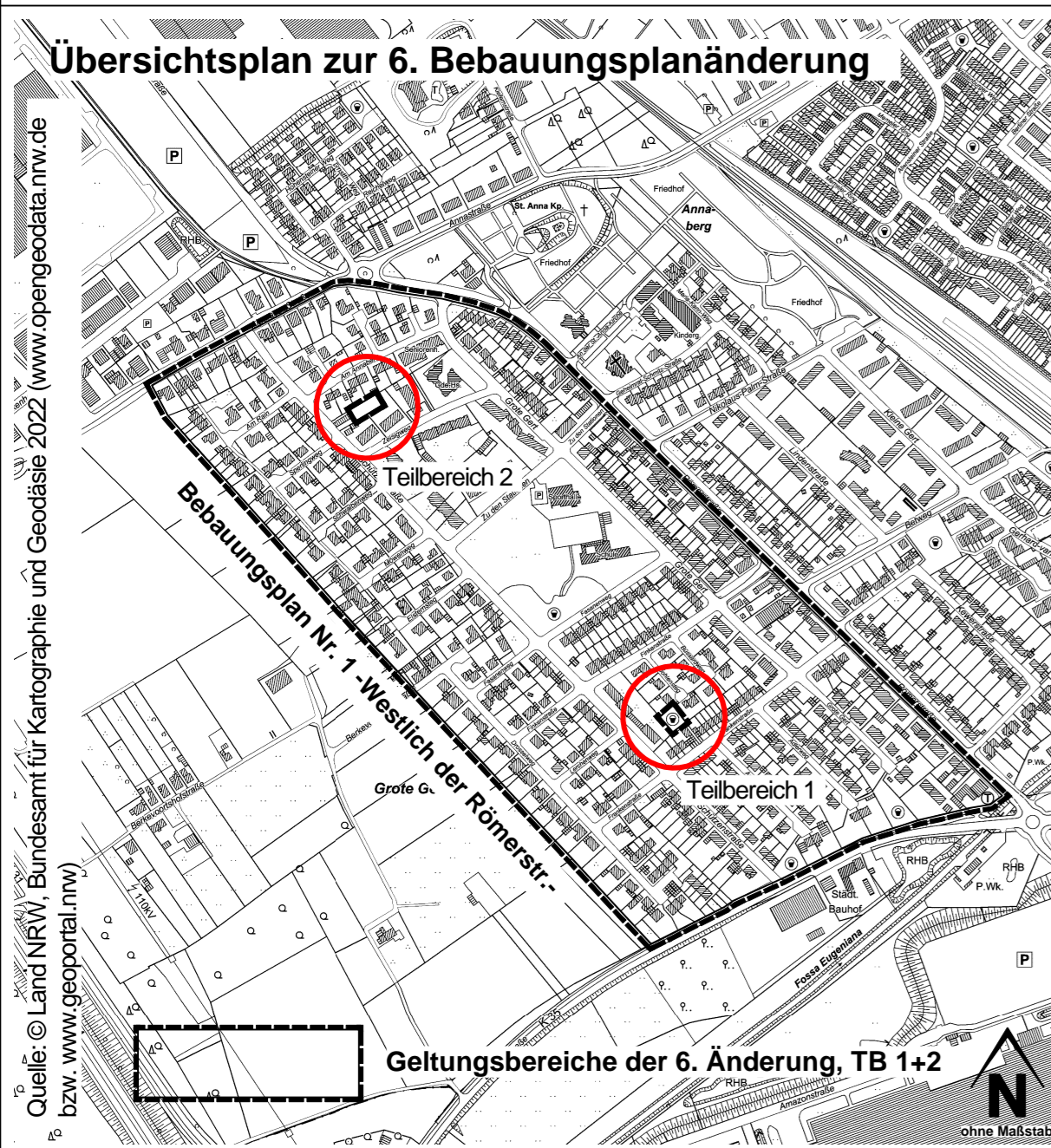
o offene Bauweise
Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche Transformatorstation, Zweckbestimmung:
- Elektrizität

Sonstige Planzeichen

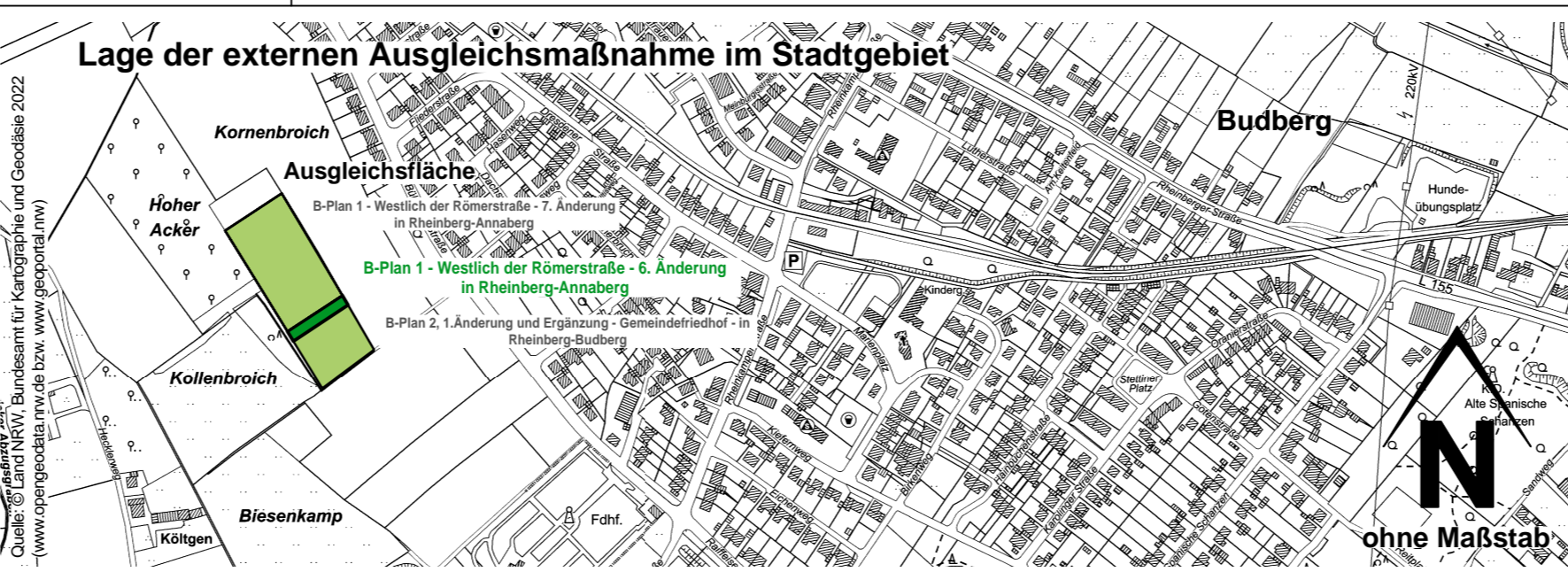
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung, Teilbereiche 1 und 2



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 364) in der zuletzt geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geltenden Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geltenden Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zuletzt geltenden Fassung.
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 12.07.2018 (GV. NRW. S. 471) in der zuletzt geltenden Fassung.
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekantVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zuletzt geltenden Fassung.

Rheinberg, den Müller Öfent. best. Vermessungsingenieur	Entwurf und Bearbeitung Rheinberg, den Der Bürgermeister Im Auftrag Sommer Fachbereichsleitung	Rheinberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Paus I. Beigeordneter	Rheinberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Paus I. Beigeordneter	Rheinberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Paus I. Beigeordneter	Rheinberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Paus I. Beigeordneter	Rheinberg, den Der Bürgermeister In Vertretung Paus I. Beigeordneter
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------



AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Westlich der Römerstr. - 6. Änderung in Rheinberg-Annaberg dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinberg am Grundlag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rheinberg, den
Der Bürgermeister
Heyde

STADT RHEINBERG

Kreis Wesel

Gemarkung Rheinberg
Flur 19

**Bebauungsplan Nr. 1,
- Westlich der Römerstraße -
6. Änderung
in Rheinberg-Annaberg**

ENTWURF
19.06.2024

Maßstab 1 : 500