

Anlage 3 - Bebauungsplanentwurf

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Ausnahmsweise zugelassen werden können folgende, in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Folgende, in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.
Die Unterkante des Fundaments ist bei Neubauten auf der Geländeoberfläche von mindestens 23,6 m ü.NHN zu gründen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bildet die Oberkante der Dachhaut am First / Attika (oberer Bezugspunkt). Die maximale Gebäudehöhe beträgt 33,6 m ü.NHN.

3. Private Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken 250 m².

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

4.1 Im Bebauungsplangebiet ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen (notwendige Stellplätze).
4.2 Das Parken von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden ist nicht zulässig.

5. Nutzung von erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Photovoltaik- oder Solarthermieelemente zu installieren.

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

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

7. 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 Heizüberbräueranlagen 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 Übersichtskarten). Hierbei ist die Fläche als Eichenwald mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aufzuforsten.

2. Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten ist der Bereich zwischen der Grundstücksgrenze, die an die Parzelle, über die das Grundstück erschlossen wird, angrenzt, 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 Fahrf Flächen oder als Stellflächen für Kraftfahrzeuge / Fahrräder und Mülltonnen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

C. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

1. Dachaufbauten

1.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschritte 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. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen von Vorgärten (s. B.1) sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Mauerwerk ist als Einfriedungsmaterial unzulässig.
2.2 Einfriedungen des Grundstückes, mit Ausnahme des Vorgartens (s. 3.1), 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, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasmissionen) 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 Bauleitungen:**
Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist eine ökologische Bauleitung 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, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, 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 Entdeckungssstätte 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 Nichtmetallohren 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. Gebietentwässerung

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

5. Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen:

Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine 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.

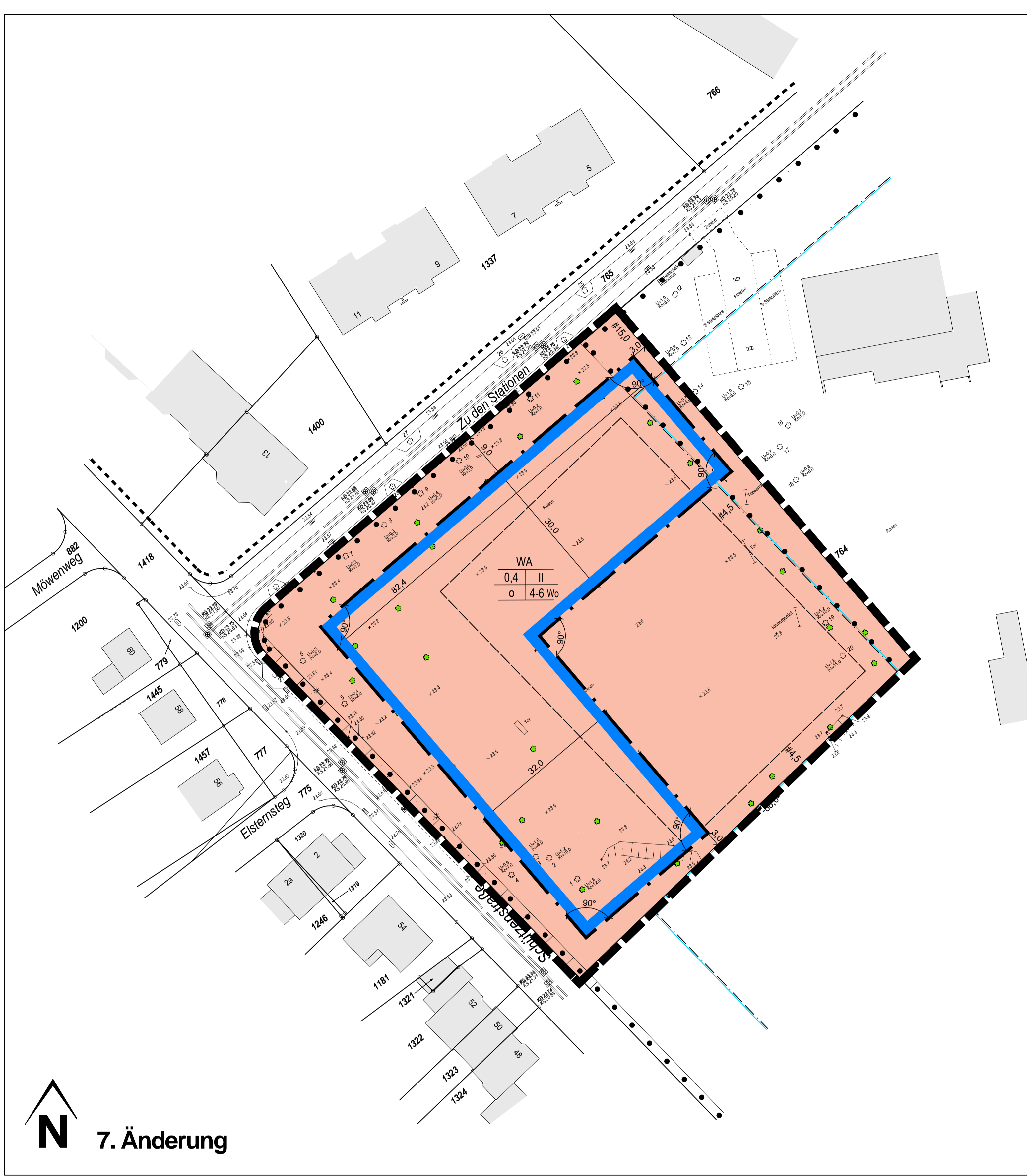
E. Nachrichtliche Übernahmen

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 können 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)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-----------	--

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4-6 Wo Anzahl der Wohneinheiten pro Haus

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

0,4	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
— Baugrenze

Sonstige Planzeichen

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



**STADT
RHEINBERG**

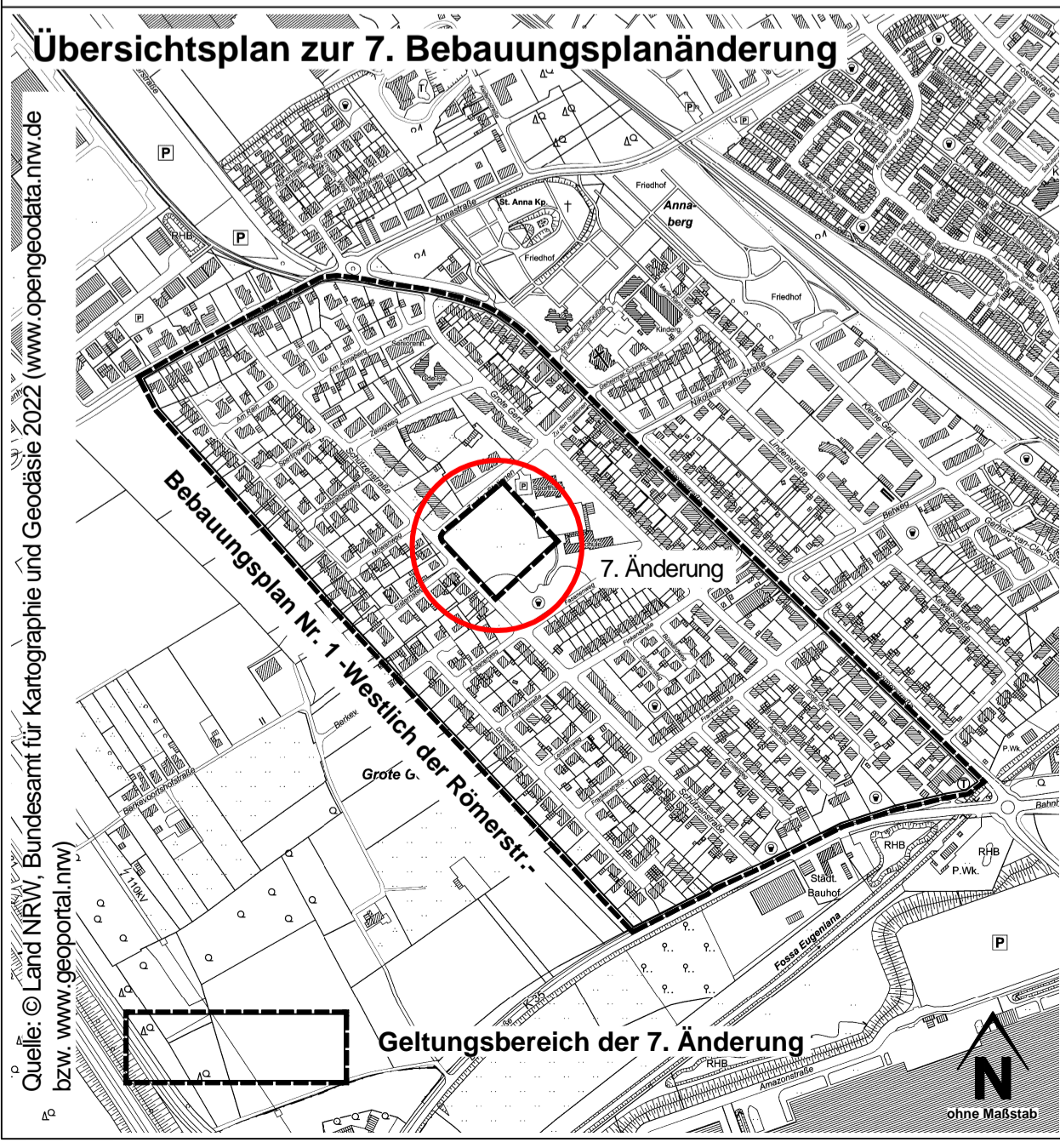
Kreis Wesel

Gemarkung Rheinberg
Flur 19

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

ENTWURF
19.06.2024

Maßstab 1 : 500



Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50) in der zurzeit geltenden Fassung.

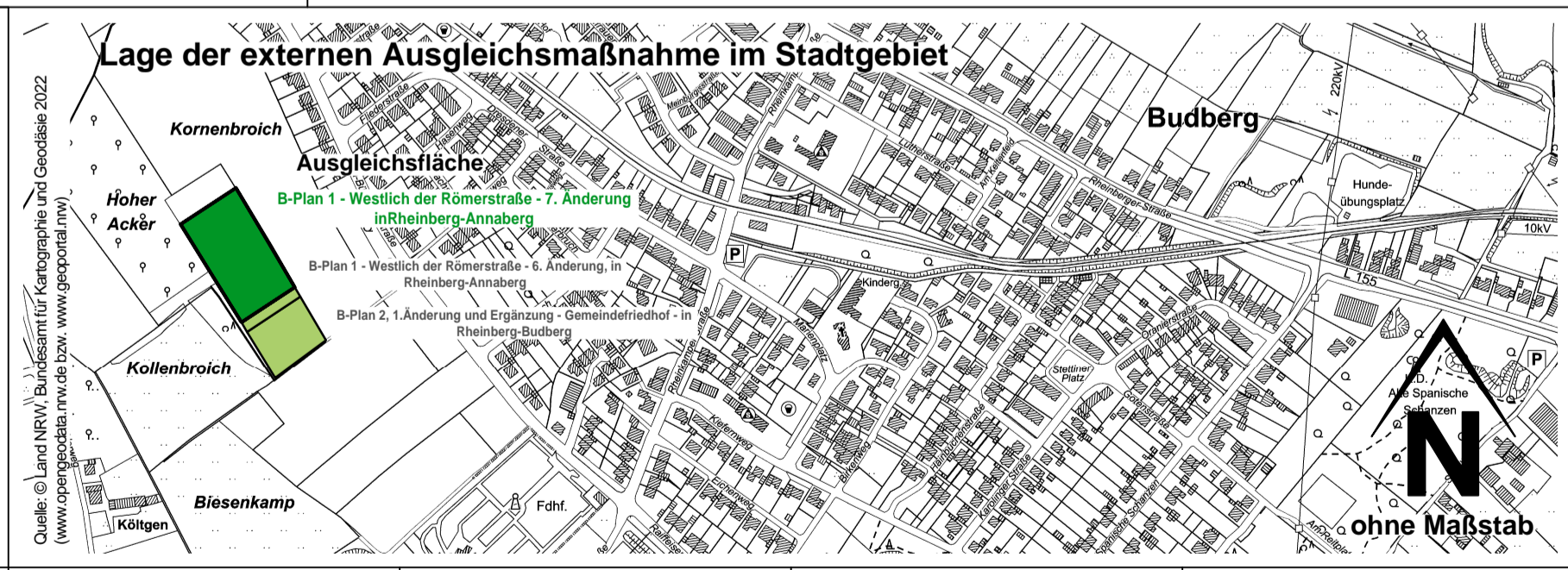
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zurzeit geltenden Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 12.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zurzeit geltenden Fassung.



Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellungen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der Planung wird bescheinigt.

Entwurf und Bearbeitung
Rheinberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sommer
Fachbereichsleitung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Rheinberg am 08.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Westlich der Römerstr. - 7. Änderung in Rheinberg-Annaberg.

Der Beschluss des Rates der Stadt Rheinberg zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt am 08.10.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.02.2020 durchgeführt.

Rheinberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Paus
I. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Rheinberg stimmt am 08.10.2019 dieser Bebauungsplanänderung sowie der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Rheinberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Paus
I. Beigeordneter

Diese Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus- gegeben.

Rheinberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Heyde

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am vom Rat der Stadt Rheinberg als Sitzung beschlossen worden.

Gemäß § 10 BauGB ist diese Bebauungsplanänderung mit dem Hinweis, dass sie mit der Begründung sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Westlich der Römerstr. - 7. Änderung, in Rheinberg-Annaberg dem Rat der Stadt Rheinberg am Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rheinberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Paus
I. Beigeordneter

Quelle: © Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022 (www.opengeodaten.nrw.de) bzw. www.geoportal.nrw