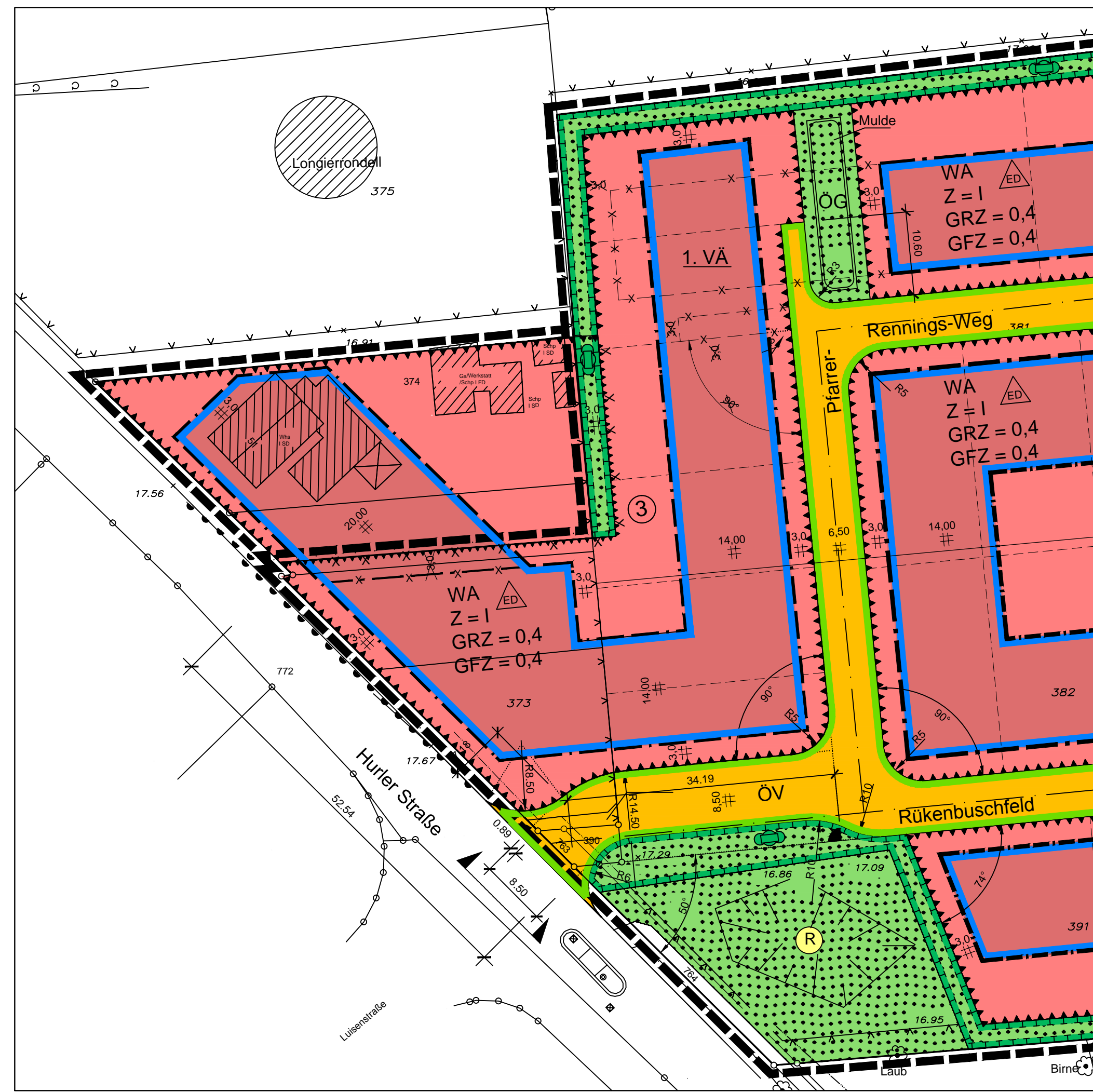
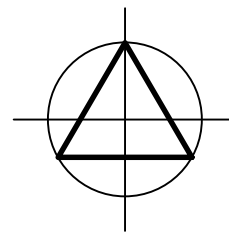




Auszug aus dem zurzeit gültigen Bebauungsplan Nr. M 21



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 21



Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenkante, bezogen auf die Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück, festgesetzt.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Vorgartens sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Dieses gilt ebenfalls für bauliche Anlagen, die nach BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind.
Ausnahme:
Auf den Grundstücken entlang der festgesetzten Schallschutzwand, deren Gärten zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, können Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, bis zu einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
- Garagenzufahrten und Stellplätze** sind so zu befestigen, dass die Oberfläche nicht voll versiegelt wird. (Geegnet sind z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Verbundpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3,00 cm oder Versickerungspflaster).
- Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche**, ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
4.1 Die Errichtung von Sickerschichten für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen ist unzulässig. Es sind nur oberflächennahe Versickerungsanlagen genehmigungsfähig. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Versickerungseinrichtung auf dem Grundstück ist als Einzelnachweis im Zusammenhang mit dem Baugenehmigung-/Freistellungsverfahren durch den Antragsteller zu erbringen.
- Schallschutzmaßnahmen**
5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Höhe der Lärmschutzwand an der Bahnhalle von 5,00 m über Schienenoberkante, entsprechend des Gutachtens des Sachverständigenbüros Uppenkamp + Partner, Coesfeld ausgeführt wird.
5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die Grundstücke innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen auf die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen getroffen:
a) Für die künftigen Wohngebäude im gekennzeichneten Bereich 1, unmittelbar entlang der Bahntrasse gelegen, sind erforderliche resultierende Schalldämmmaße in den Obergeschossen für die Fassaden und Dachflächen von mind. 45 dB (Lärmpegelbereich IV) nachzuweisen (entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau). Zudem wird festgesetzt, dass im Obergeschoss an der schienenzugewandten Seite keine Schlafräume und Fenster angeordnet werden dürfen. Für die Lüftung der Schlafräume an den übrigen Gebäudeseiten sind Schalldämmfilter einzubauen.
b) Für die künftigen Wohngebäude im gekennzeichneten Bereich 2 sind erforderliche resultierende Schalldämmmaße für Fassaden und Dachflächen von mind. 30 dB (Lärmpegelbereich II) nachzuweisen (entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau). Die Schlafräume sind an den schienenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen und mit Schalldämmfiltern zu versehen.
c) Für die künftigen Wohngebäude im gekennzeichneten Bereich 3 sind die Schlafräume an den schienenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen und mit Schalldämmfiltern zu versehen.
- Ausgleichsmaßnahmen**
6.1 Die ausgewiesenen 3,00 m breite Pflanzstreifen entlang des Spielplatzes sowie die festgesetzte Randeingrünung des Bebauungsplanes wird entsprechend der folgenden Aufzählung als Wallhecke bepflanzt:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbereitungen nach DIN 18915.
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/175 hoch und zweimal verpflanzten, Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
- Je 100,00 qm je Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen.

Hinweise:

- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist die Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sanden vorzunehmen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, wird dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung gestellt.
- Im Bebauungsplangebiet ist mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Wer in oder auf seinem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, ist zur unverzüglichen Anzeige gegenüber der Gemeinde oder der Bodendenkmalbehörde verpflichtet. Das entdeckte Bodendenkmal ist zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Missachtung dieser Bestimmung (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) führt zu einer Ordnungswidrigkeit (§ 41 Denkmalschutzgesetz NW).
- Ergänzung zur Textlichen Festsetzung Nr. 5.2 (Schallschutzmaßnahmen) wird empfohlen, die Anforderungen nach VDI 4100 - Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für Planung und Beurteilungen - zu erfüllen.
- Das Schallgutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp + Partner, Coesfeld, vom 24.11.2004 + Ergänzung vom 25.11.2005 ist Bestandteil der Begründung.
- Das Erschütterungsgutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp + Partner, Coesfeld, vom 20.12.2004 ist Bestandteil der Begründung.
- Das umweltgeologische Gutachten des Ing.-Büros Umwelt + Baugrund Consult GAR, Overath, vom 09.09.2005 ist Bestandteil der Begründung.
- Die Versicherungsuntersuchung des Büros GEOKOM, Dinslaken, vom 27.10.2004 ist Bestandteil der Begründung.
- Bauliche Veränderungen sowie Anpflanzungen im Nahbereich der DB-Anlagen (Schienenstrecke Z270 Oberhausen - Emmerich) sind mit der DB Netz AG, Niederlassung West, Hansastraße 15, 47058 Duisburg, abzustimmen.
- Die Ferngasleitung der Thyssengas (LNr. 200/3 Hülthum - Empel - Anholt) liegt innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 2,00 m zu jeder Seite. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen sind mit der RWEE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Operation Gas, Hamburger Straße 229, 47166 Duisburg, abzustimmen.

Dieser Bebauungsplan ist nach folgenden Vorschriften aufgestellt worden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 295), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).
- § 7 Abs. 1 i.V. mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachung - Bekanntm. VO-) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442).

Zu diesem Plan gehört eine Begründung. Dieser Plan besteht aus einem Blatt.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 10a Baugesetzbuch - BauGB)
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete, nicht überbaubare Fläche
WA Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Fläche
WA Art der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
I Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
ED Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise

- Maße der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Baugrenze

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Reckenrückhaltebecken**

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch

- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Höhen über NN

<p>Planverfasser: Fachbereich Bauen und öffentliche Ordnung der Stadt Rees</p> <p>Rees, den 31.07.2012</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. te Laak O.b.V.I.</p>	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. Stand: 12.07.2004</p> <p>Rees, den 31.07.2012</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Gerwers Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 8 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgt am 19.01.2012 der Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees.</p> <p>Rees, den 31.07.2012</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Gerwers Bürgermeister</p>	<p>Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees stimmte am 19.01.2012 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).</p> <p>Rees, den 31.07.2012</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Gerwers Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Rees, den</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Gerwers Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am 26.06.2012 vom Rat der Stadt Rees als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Rees, den 31.07.2012</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Gerwers Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) wurde dieser Bebauungsplan mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 18.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan hat am 18.07.2012 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Rees, den 31.07.2012</p> <p>(Siegel)</p> <p>gez. Gerwers Bürgermeister</p>	<p>Stadt Rees Kreis Kleve</p> <p>1. Änderung Bebauungsplan Nr. M 21 gemäß § 30 BauGB "Am Rückenbuschfeld"</p> <p>Gemarkung: Milligen Flur: 4</p> <p>Maßstab: 1 : 500 Ausfertigung</p>
--	--	---	---	--	--	---	---