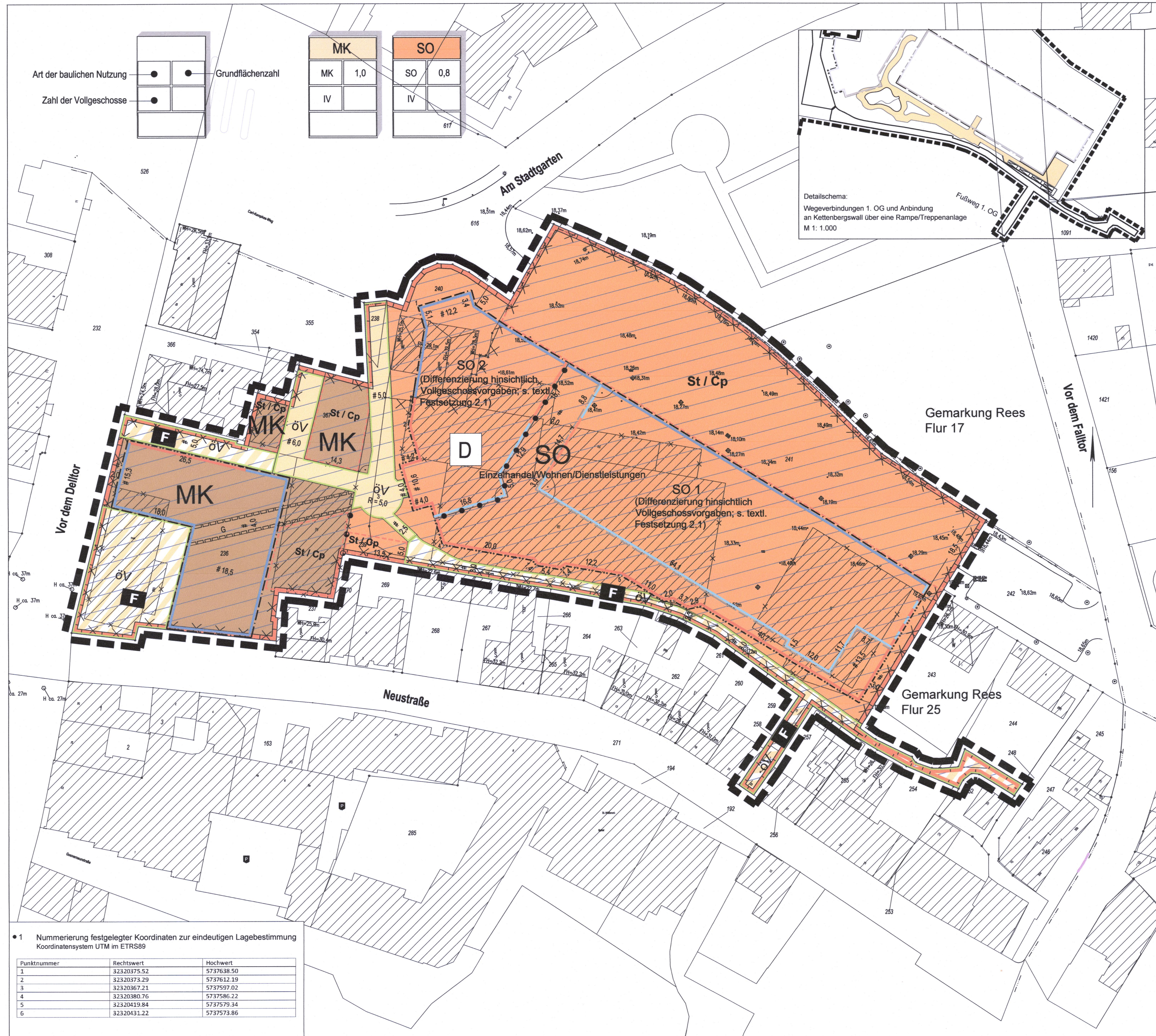


# Bebauungsplan R 8 A "Stadtgarten-Quartier am Delltor"



## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
  - SO Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel/Wohnen/Dienstleistungen" (§ 11 BauNVO)
- SO 1**  
**SO 2** Differenzierung hinsichtlich Vollgeschossvorgaben (s. textl. Festsetzung 2.1)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

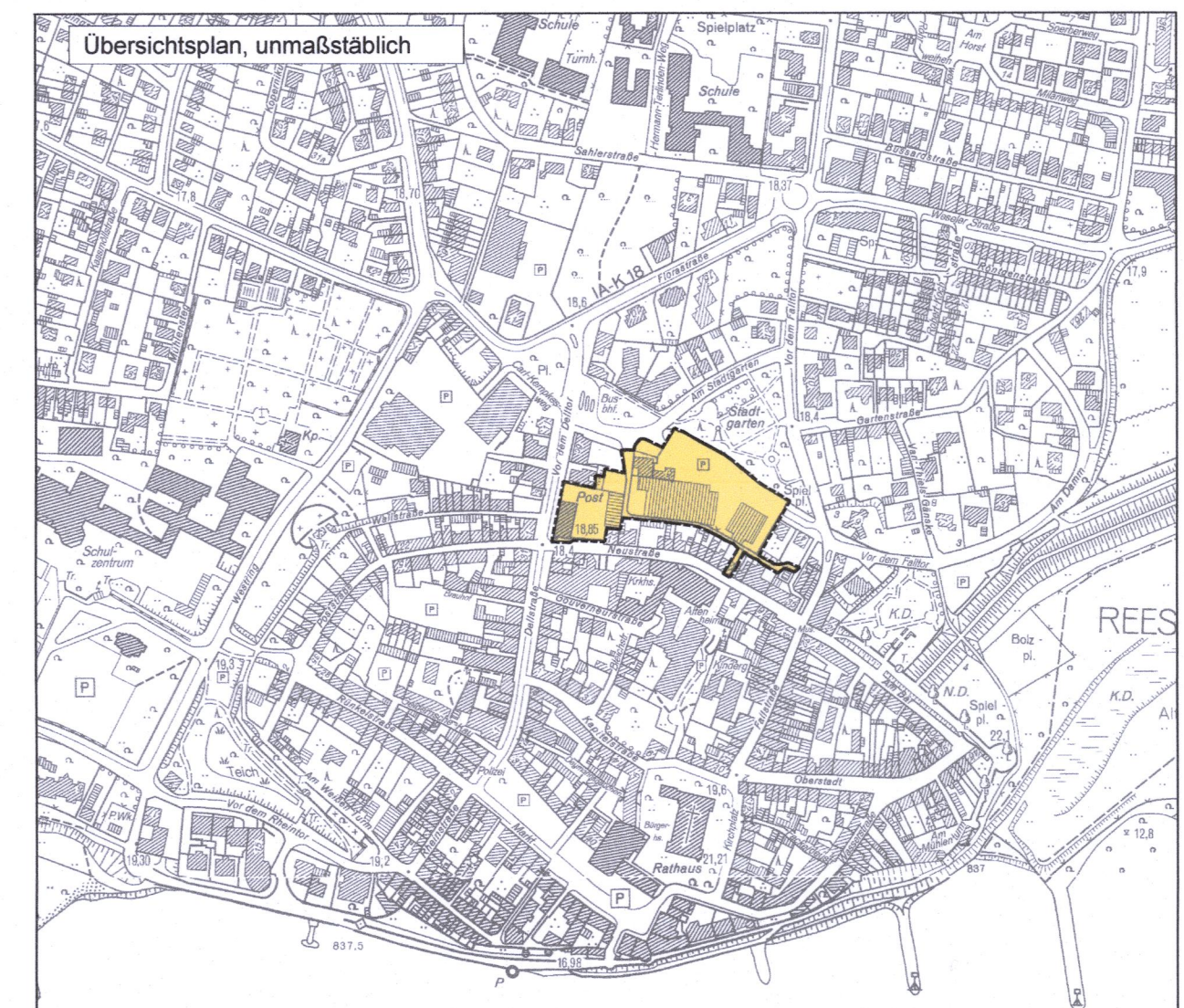
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Die Baulinien beziehen sich auf den Hauptbaukörper. Vorbauten bzw. Nebenanlagen wie Fluchttreppen, Eingangsanlagen, Zugangsanlagen und Rampen sind auch außerhalb der Baulinien zulässig.
4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauNVO)  
Im Sondergebiet sind die Abstandsflächen der Gebäude oberhalb des Erdgeschosses mit dem Faktor 0,4 x H (Gebäudehöhe) zu bestimmen. Alle weiteren Regelungen zu den Abstandsflächen sind der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu entnehmen.
5. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Stellplätze und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugeländes nicht widersprechen.
7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)  
7.1 Die Fahrgassen des Parkplatzes im Sondergebiet sind mit einem Asphaltbelag oder einem Belag aus ebenem ungestrafftem Plaster mit Fugen < 3 mm auszugestalten.  
7.2 Anlieferungsbereiche im Sondergebiet sind einzuhausen und mit einer hochschallabsorbierenden Decke mit  $\alpha \geq 0,75$  ab 250 Hz zu versehen. Das Tor des Anlieferungsbereichs hat ein Schalldämm-Maß von  $R_w R \geq 14$  ab aufzuweisen und muss während der Verladungsvorgänge sowie nach geschlossen bleiben.

## Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung baugesetzlicher Absichten im historischen Kern der Stadt Rees (Gestaltungssatzung) vom 23.07.1996, Änderung vom 14.05.2013, soweit nicht abweichende oder weitergehende Festsetzungen / Vorgaben im Bebauungsplan getroffen sind.
2. Das Plangebiet liegt im eingetragenen Bodendenkmal KLE 160. Betroffen ist der Bereich der mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtbebauung von Rees. Im Untergund könnten sich Reste des verfallenen Grabens der neuzeitlichen Befestigung, der Bastion, ziegelmauerter Einbauten der Wallanlage befinden. Darüber hinaus könnten sich im Untergund Reste des mittelalterlichen Stadtores und des Stadtrabens sowie weitere archäologisch relevante Schichten befinden. Im Zuge der Abgrenzung und Erdarbeiten ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung erforderlich.
3. Die Region war Kampfgelände des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen (Bombenabwurfgänge). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KSD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Erfolgreich erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Raumbetten, Planiervorgängen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdeklaration gemäß „MerKblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des KSD“ durchzuführen.
4. Das Gutachten „Archäologischer Fachbericht zum Bebauungsplan R 8 A „NIAgPost“ der Stadt Rees“ der Stadt/Imbau Ingenieurgesellschaft mbH, Kvelaer vom 26.08.2015 sowie der „Nachtrag zum Archäologischen Fachbericht vom 26.08.2015 zum Bebauungsplan R 8 A „NIAg Post“ der Stadt Rees - Ergänzende Betrachtung des Gebäudebestandes“ vom 02.11.2017 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.  
Zum Schutz der Bräuterei sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Als Hilfsmittel für Gebäuderänder können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spielbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abglimmende Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehöfen ist zu unterlassen.
5. Die Einwirkungen inkl. Wärmeeinleitung aller im Plangebiet ansässigen Betriebe und Einrichtungen sind auf den Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken.
6. Aufgrund bekannter Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind die Abries-, Erd- und Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten. Der Untersuchungsantrag, die Maßnahmen zur Gefährdungsbewertung und mögliche Sanierungsmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen. Die Gutachten „Ehemaliger NIAg-Betrieb“ Vor dem Falltor 5, 46549 Rees - Untersuchungsprotokolle im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV / BBod SchV, Zusammenfassung“ durch das Büro UTC, Bottrop, vom 28.07.2017, „Rückbau- und Entsorgungskonzept Ehemaliger NIAg-Betrieb“, Vor dem Falltor 5, 46549 Rees durch das Büro UTC, Bottrop, vom 12.12.2017 und „Abschlussbericht Gutachterliche Begleitung - Vor dem Delltor 2, Rees“ durch das Ingenieurbüro Rees, Rees, vom 22.08.2018 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
7. Im Plangebiet steht Auenlehm über Sand und Kies einer altholozänen Auenerasse an. Das Gutachten „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Rees - Baugrundgutachten und umwelttechnisches Gutachten“ vom 12.09.2018 der Dr. Spang Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH aus Villeroy ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans. Die aufgeführten Böden im Bereich der zukünftigen Grundrissfläche im Sondergebiet sind aufgrund ihrer Inhomogenität nur bedingt für die Aufnahme von Grundwasser geeignet. Deshalb sind grundsätzlich baugrundversteinernde Maßnahmen erforderlich. Vor Beginn der Grundgründarbeiten ist die Lage des Stadtwalls im Untergund zu erkunden und abzuklären, ob dieser im Fall einer Tiefgründung durchbrochen werden darf. Die Baugrundeigenschaften sind objektspezifisch zu untersuchen. Die Baugrundarbeiten sind von einem geotechnischen Fachplanungsbüro zu begleiten. Bei der Planung der Gründungsmaßnahmen ist zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass die abdicierende Wirkung der Auenlehmdecke gegenüber dem Grundwasserleiter zu keiner Zeit beeinträchtigt wird. Tiefbauarbeiten sind - bei Eingriffen in den Boden und zur Beurteilung von Entsorgungswegen - auch von einem in der Beurteilung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erfahrenen Gutachterbüro zu begleiten.
8. Das Schalltechnische Gutachten „Bl 2173.38-01-02 - Immissionsprognose Lärm - Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans R 8 des ehemaligen NIAg und Post Geländes, 46549 Rees“ des Diplom-Umweltwissenschaftlers Paul Boyrnick, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schallschutz, Bocholt, vom 10.10.2017 sowie die ergänzende Stellungnahme „Stadtor Rees, Stellungnahme zum Schallschutz der Nachbarschaft zur Vorlage beim Planungsamt der Stadt Rees im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ des Diplom-Umweltwissenschaftlers Paul Boyrnick, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schallschutz, Bocholt, vom 20.12.2016, sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
9. Die „Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit einer Ansiedlung von Einzelhandel auf dem NIAg-Post-Gelände in der Stadt Rees“ durch das Büro Dr. Donato Accolla, Nürnberg/Lörach vom 09.01.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
10. Die „Verkehrsunterstützung - Anlieferungsvorhaben NIAg-Gelände in Rees“ durch das Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachen, Kamp-Lintfort vom Oktober 2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

## Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnensverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung



**STADT REES**  
Bebauungsplan R 8 A  
"Stadtgarten-Quartier am Delltor"  
Gemarkung Rees, Flur 25

Stadt Rees, Der Bürgermeister, Markt 1, 46459 Rees

Bearbeitet: Hardt/Bertram  
Phase/Stand: 08/2019

M 1:500

**StadtUmBau**  
StadtUmBau GmbH  
Basillikastraße 10  
D-47623 Kvelaer  
T +49 (0)2832 / 97 29 29  
F +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtbau-gmbh.de  
www.stadtbau-gmbh.de

## Aufstellungsverfahren

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen (Stand: 13.11.2017) und örtlicher Vermessung angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ort: 26.09.2019

Offentl. best. Vermess.-Ingenieur

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Vergabe der Stadt Rees am 24.03.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Rees, 25.03.2015

Der Rat der Stadt Rees Rees stimmte am 06.12.17 diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rees, 06.12.17

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 22.05.19 in der Zeit vom 03.06.19 bis 04.07.19 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Rees, 03.07.19

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am 19.09.19 vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden.

Rees, 19.09.19

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Bereithaltung zur Einsicht am 06.11.19 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 Abs. 1-3 und 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rees, 07.11.19