- BEBAUUNGSPLAN NR. 11 -
- SÜDLICH DER RHEINBERGER STR. IN RHEINBERG-ORSOY -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet MI_1 und MI_2 (§ 6 BauNVO)

Gliederung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten MI_1 und MI_2 nur folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Nahversorgung durch großflächigen Einzelhandel. Zulässig ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m², zuzüglich einer Shopzone für Konzessionäre mit einer maximalen Verkaufs- bzw. Nutzfläche von 160 m², zuzüglich der inneren Erschließungsfläche für die Konzessionäre und dem Lebensmittelmarkt (Mall) mit einer Fläche von maximal 90 m², sowie die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche ist ausschließlich der Verkauf folgender Waren der nachstehenden Liste (nahversorgungsrelevante Sortimente der Rheinberger Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz) zulässig:

- Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)
- Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen)
- Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel
- Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel; Zeitungen und Zeitschriften
- Schnittblumen

Ausnahmsweise sind auf maximal 50 % der Konzessionärsfläche gastronomische Nutzungen und Dienstleistungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Zulässige Gebäudehöhe

Innerhalb des Mischgebiets MI_1 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO die Firsthöhe baulicher Anlagen auf maximal 29,00 m ü. NN und die Traufhöhe baulicher Anlagen auf maximal 27,00 m ü. NN festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebiets MI_2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO die Firsthöhe baulicher Anlagen auf maximal 35,50 m ü. NN und die Traufe baulicher Anlagen auf maximal 31,50 m ü. NN festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO die Firsthöhe baulicher Anlagen auf maximal 33,00 m ü. NN und die Traufhöhe baulicher Anlagen auf maximal 30,00 m ü. NN festgesetzt.

2.2 Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes neben den festgesetzten maximalen Höhen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO für architektonische Gestaltungselemente und für einzelne technische Aggregate, einschl. deren Einhausung, Bauhöhen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über Dachhaut zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4. BauGB

3.1 Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrbahnoberflächen der Fahrgassen der Stellplatzanlage nur in Asphalt, die der Stellplätze in Asphalt oder ungefastem Pflaster zulässig.

4.2 Innerhalb des Sondergebietes sind haustechnische Anlagen außerhalb des Gebäudes an der Fassade zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch den Baukörper eine ausreichend abschirmende Wirkung zur Wohnbebauung Am Fullacker erzielt wird. Der Schall-Leistungspegel darf tagsüber Lwa = 80 dBA und nachts Lwa = 70 dbA nicht überschreiten.

4.3 Innerhalb des Sondergebietes sind haustechnische Anlagen außerhalb des Gebäudes auf dem Dach zulässig, wenn der Schall-Leistungspegel tagsüber Lwa = 70 dB(A) und nachts Lwa = 60 dB(A) nicht überschreitet oder die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch Abschirmungsmaßnahmen sichergestellt wird.

4.4 Innerhalb des Sondergebietes sind lüftungstechnische Außenaggregate einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 auszuführen und zu betreiben, wobei die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 zu tieffrequenten Geräuschimmissionen in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen dürfen.

4.5 Wenn innerhalb des Sondergebietes eine Warenanlieferung mit Lkw auch zum Nachtzeitraum erfolgen soll, so sind zusätzlich folgende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen:

- Einhausung der Warenanlieferung, seitliches Schließen und Überdachung, Anforderung Schalldämmung $R'_w \geq 35$ dB. (z.B. Schallschutz-Stahlkassettenprofile mit eingelegter Mineralfaserdämmung und Stahltrapezblechverkleidung)
- Südwestlich unmittelbar an das Gebäude angrenzend Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5,50 m über Gelände, unterbrochen im Bereich des Fußgängerweges, dort diagonales Verziehen und Überlappen der Schallschutzwand;
- abgewinkelte Fortführung der Schallschutzwand entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze im Anschluss an die Stellplatzanlage mit einer Höhe von mindestens 4,00 m über Gelände, Länge 19,00 m; (siehe zeichnerische Darstellung)
- Einfahrt und Ausfahrt des Lkw nachts ausschließlich über die Zufahrt zum Parkplatz. (keine Nutzung der Ausfahrt)

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG

5.1 Zur Niederschlagsentwässerung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel / Nahversorgung" der privaten Verkehrsflächen und für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine unbefestigte Versickerungsmulde am Südrand des Sondergebietes anzulegen. Die Mulde weist eine max. Tiefe von 40 cm (Mul- densohle +20,88 mNN) und eine unterlagernde 20 cm mächtige belebte Bodenzone auf.
Sohle und Böschungen der Versickerungsmulde sind landschaftsgerecht mit wechselnden Böschungsneigungen (1:2 oder flacher) und Sohlenbreite auszubilden und mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen. Auskolkungen im Einlaufbereich sind ggf. durch Steinschüttungen zu verhindern. Zur Pflege der Mulde ist eine ein- oder zweijährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes vorzunehmen. Aufkommende Gehölze sind ggf. zu entfernen. Eine Befahrung der Mulde während Bau und Betrieb mit schwerem Gerät ist zu unterbinden (Verdichtungsgefahr).

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

6.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang des Mischgebietes / an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist als Ortsrandeingrünung eine mind. 4 m breite freiwachsende Strauchhecke mit einzelnen Gehölzen II. Ordnung (4 Stück) aus einheimischen, bodenständigen Laubgehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind folgende Arten in der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm bzw. Hochstamm 3x verpflanzt, 12-14 cm, zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang des Mischgebietes / nördlich der Rheinberger Straße, ist eine Baumreihe (5 Stück) aus Feldahornen (*Acer campestre ´Elsrijk´*) in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, 18-20 cm, anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines 3 m breiten Rasen-/ Wiesenstreifens vorzunehmen. Der jeweilige Baumstandort bleibt der weiteren Detailplanung vorbehalten.

6.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang des Sondergebietes SO "Einzelhandel / Nahversorgung" / an der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist eine Baumreihe (mind. 20 Stück) aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, 14-16 cm, anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind mittig innerhalb eines mind. 3 m breiten Pflanzstreifens entlang der westlichen und eines mind. 2 m breiten Pflanzstreifens entlang der Versickerungsmulden im Süden vorzunehmen. Die Unterpflanzung erfolgt mit einer 1-reihigen Strauchreihe aus Apfelrose (*Rosa rugosa*), in der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm. Der jeweilige Baumstandort bleibt der weiteren Detailplanung vorbehalten.

6.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang des Sondergebietes SO "Einzelhandel / Nahversorgung" / an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist zur optischen Abschirmung der angrenzenden Gartengrundstücke "Am Fullacker" (in Höhe der Flurstücke 716 bis 719) eine ca. 5 m breite bzw. 2 m breite (in Höhe Flurstück 720) und insgesamt mind. 90 m lange freiwachsende, gestuft aufgebaute Hecke aus einheimischen, bodenständigen Laubgehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind folgende Arten in der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm, zu verwenden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Die Geländemodulation ist bis max. 1,5 m über Gelände mit Böschungsneigungen im Verhältnis 1:1,5 oder flacher zulässig.
Innerhalb der Rasenfläche ist zwischen Rheinberger Straße und nördlicher Gebäudekante die Anpflanzung einer Stieleiche (*Quercus robur*) als Solitär in der Qualität Hochstamm, 18-20 cm vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

6.5 Die Restflächen des nicht überbaubaren Freiflächenanteiles des Sondergebietes sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

6.6 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes optional festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten, bei Ausfall sind die Kletterpflanzen zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden, in der Qualität Sol im Co. 125 -150, 2 St. pro lfd. m:

Hedera helix	Efeu (Immergrün)
Parthenocyssus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein (Sommergrün)
Hydrangea petiolaris	Kletthortensie (Sommergrün)

6.7 Die öffentliche Grünfläche entlang der rückwärtigen Gartengrundstücke im Süden des Geltungsbereiches wird durch einen 3 m breiten Fuß- und Radweg mit beidseitigem 2,00 m (Nord-Westen) bzw. 5,00 m (Süd-Osten) breiten Grünstreifen erschlossen. Der Weg ist mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Sand-Kies-Gemisch) zu befestigen.
Im Übergang zum westlich angrenzenden Freiraum ist eine Baumreihe aus Feldahornen (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, 14-16 cm, innerhalb eines Wiesenstreifens anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Feldahorne untereinander beträgt ca. 7 m. Die Grenze zur westlich anschließenden Ackerflur ist durch einzelne Holzpflöcke zu markieren. Der Wiesenstreifen ist als Landschaftsrasen RSM 7.1.2 auszubilden. Zur Pflege ist eine ein- oder zweijährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes vorzunehmen.
Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in Fortsetzung der Heckenanpflanzung des Sondergebietes eine 1-reihige, freiwachsende (oder Schnitt-) Hecke aus einheimischen, bodenständigen Laubgehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind folgende Arten in der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm, zu verwenden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose

7. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

7.1 Werbeanlagen sind im MI_1 und MI_2 - Gebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7.2 Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich in den Bereichen zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen bzw. Stellplatzflächen und der Rheinberger Straße ausgenommen der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

7.3 Maximal sind pro Nutzungseinheit 2 freistehende Werbeanlagen zulässig. Die maximale Größe freistehender Werbeanlagen wird auf 2,50 m x 1,80 m festgesetzt. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen eine maximale Größe von 4,00 m x 2,00 m haben und als Ausleger eine maximale Größe von 1,00 m x 0,80 m. Die Höhe der Werbeanlagen darf insgesamt 7,00 m nicht überschreiten.

7.4 Die Werbeanlagen müssen sich in Gliederung und Gestaltung dem Charakter der Umgebung und den sie prägenden baulichen Anlagen unterordnen. Glänzende bzw. reflektierende Materialien, selbstleuchtende und bewegliche Anlagen sind unzulässig. Bei der Verwendung von Lichtwerbung sind Projektions-, Lauf- und Blinkanlagen sowie sich bewegende bzw. sich drehende Anlagen unzulässig.

7.5 Grundstückseinfriedungen innerhalb des Sondergebietes sind nur als Gitterzäune ohne Sockel, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder aus standortgerechten Hecken aus heimischen Gehölzen folgender Arten zulässig:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

HINWEISE

a) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15. 16 DSchG NRW). Der Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet ist der Außenstelle Xanten rechtzeitig (ca. 4 Wochen vorher) anzuzeigen.

b) Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans geht der Bergbau um. Spätere Bauherr/innen müssen sich bzgl. Sicherungsmaßnahmen ihres Baugrundes mit der deutschen Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44624 Herne oder deren Rechtsnachfolgerin in Verbindung setzen.

c) Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage "Binsheimer Feld". Die Regeln für die Ausführung und Kontrolle von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Keller sind möglich, jedoch keine Tiefgaragen.

Vor Beginn ist der höchst zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

d) Der Planbereich liegt in einem vor Hochwasser geschützten Gebiet.

e) Das Plangebiet wird im Bereich der süd-westlichen Grenzen des Geltungsbereiches durch eine 10-KV-Überland-Stromleitung gequert.

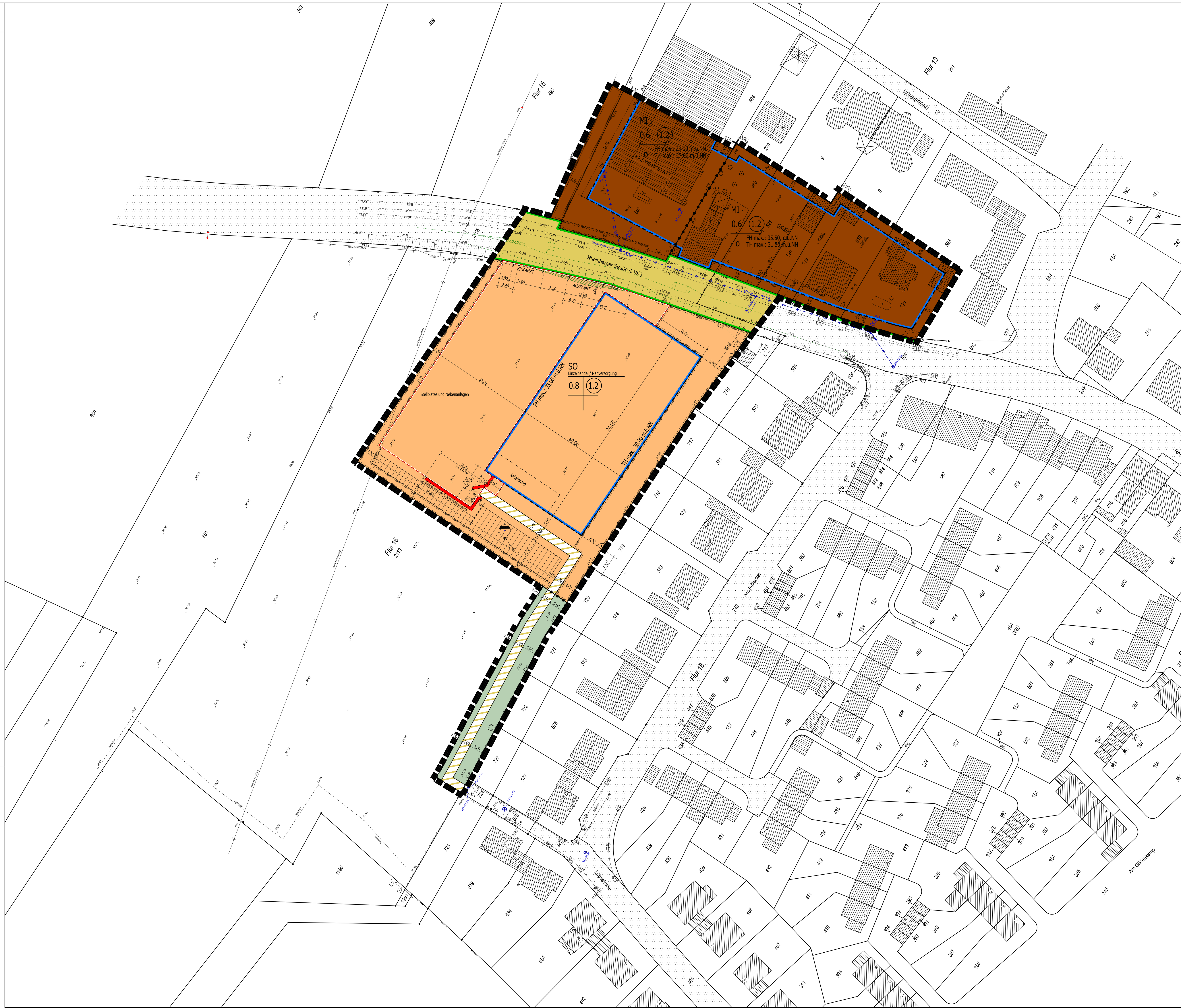
f) Gemäß Baugrundbeurteilung geht von den untersuchten Böden keine Gefährdung im Direktkontakt (Boden-Mensch) und für das Schutzgut Grundwasser aus. Das Aushubmaterial innerhalb des Baufeldes kann unter Einhaltung der LAGA Z 1.1-Kriterien vor Ort oder anderweitig (z.B. Geländemodulation, Wall) wieder eingebaut werden.

g) Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur vorliegenden Planung wurde dargelegt, dass für die potenziell planungsrelevanten Tierarten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die Vogelart Kiebitz
- Überprüfung möglicher Vorkommen vor Umsetzung der Planung durchFachkundige
- Räum- und Bauarbeiten außerhalb der Brut-/ Aufzuchtzeit (Bauzeit: Juni - Februar)
- bzw. vorausschauende Oberboden-Abschiebungen vor dem 1.März und Vergrämung vor Beginn der Brutzeit

keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder durch Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG entfällt.

h) Der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 zu erbringende notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird extern erbracht. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden vertraglich, öffentlichrechtlich zwischen Vorhabenträger und der Stadt Rheinberg gesichert.

i) Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Straßenkanal, Rheinberger Straße einzuleiten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Bestandsdarstellung

- Wohngebäude
- Wirtschafts- oder Nebengebäude z.B. Garage
- Anzahl der Vollgeschosse
- Hausnummer
- Arkaden und Durchfahrten
- Böschung
- Flur 19 — Flur
- 291 — Flurstück
- Flurstücksgrenze
- 23.12 — vorhandene Geländehöhe über NN
- (29.63) — vorhandene Firsthöhe / Traufenhöhe über NN
- EFH=23.72 — vorhandene Eingangs Fußboden Höhe über NN
- Straßenlaterne
- Baum
- Unterflurhydrant
- Straßeneinlauf
- DN 300 — Regenwasserleitung mit Nennweite und Gefällerichtung
- DN 300 — Schmutzwasserleitung mit Nennweite und Gefällerichtung
- DN 300 — Mischwasserleitung mit Nennweite und Gefällerichtung
- KD=23.28 KS=20.92 — Kanalschacht mit Höhenangabe KD = Höhe Kanaldeckel über NN KS = Höhe Kanalsohle über NN

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58) – Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO — Sondergebiet Einzelhandel / Nahversorgung (§ 11 Abs.2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. (1.2) — Geschossflächenzahl – GFZ – als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16 u. 20 BauNVO)
- z.B. 0.6 — Grundflächenzahl – GRZ – als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16 u. 19 BauNVO)
- z.B. TH max.: 31.50 m.ü.NN — Maximal zulässige Traufhöhe über NN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 Abs.2 Nr.4 u. Abs.3 Nr.2 u. 18 BauNVO)
- z.B. FH max.: 35.50 m.ü.NN — Maximal zulässige Firsthöhe über NN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 Abs.2 Nr.4 u. Abs.3 Nr.2 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrtsbereiche

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs.1 LWG)

- NV — Flächen für die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasserversickerung)

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

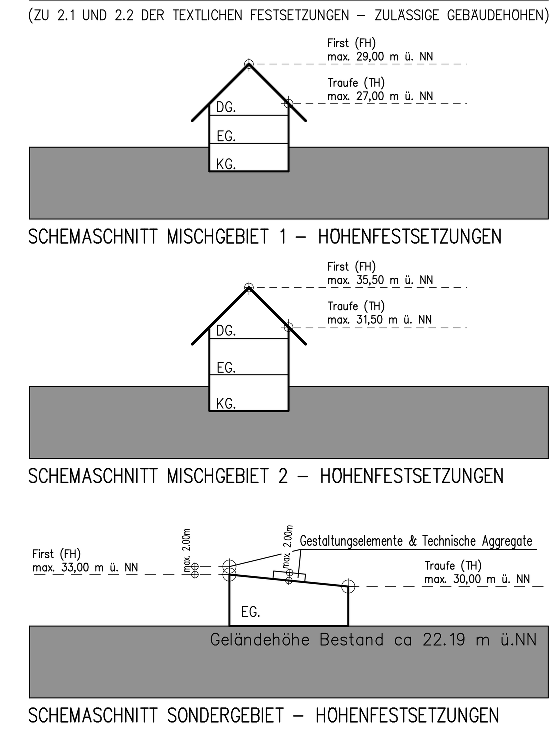
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

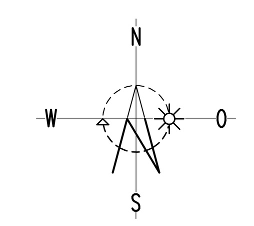
Sonstige Planzeichen

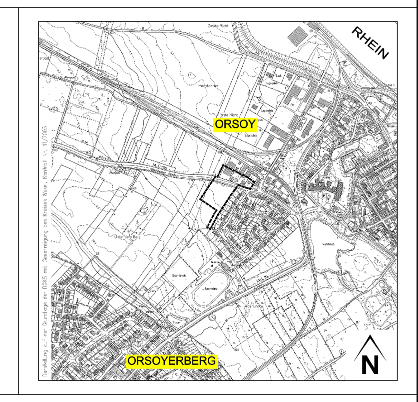
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 u. § 14 BauNVO)
- Straßenausbau geplant
- Flächen, die von Bewuchs und sichtbehindernden Anlagen über 80cm dauerhaft freizuhalten sind.
- Lärmschutzwand (zusätzliche Schallschutzmaßnahme nur bei Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) gefordert)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Plangebietes (z.B. § 1 Abs.4 u. § 16 Abs.5 BauNVO)

ERLÄUTERUNGSSKIZZEN

(ZU 2.1 UND 2.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN – ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN)







VERFAHRENSVERMERKE:

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

OFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEURE
DIPL.-ING. THOMAS PETERS
DIPL.-ING. MATTHIAS REISIG
August-Hirsch-Straße 10, 47119 Duisburg
TEL: 0203 / 45075-0 FAX: 0203 / 45075-75 E-MAIL: vermessung-duisburg@t-online.de

Duisburg, den 22.12.2010

Dipl.-Ing. Matthias Reisig
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Für die Bearbeitung des Planentwurfes.

PETER RATKA
LOTHAR KORNETTKA
PLANUNG BAULEITUNG
WINTGENSSTRASSE 85-87 47058 DUISBURG TEL: 0203 / 3 01 97-30
FAX: 0203 / 3 01 97-59 E-MAIL: Mail@Ratka-Kornettka.de INTERNET: www.Ratka-Kornettka.de

Duisburg, den 22.12.2010

Dipl. Ing. Peter Ratka
Architekt (A23460 AK NW)

Entwurf und Bearbeitung

Stadt Rheinberg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung

Rheinberg, den 04.01.2011

Bender

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Rheinberg am 09.12.2008 und 06.10.2009 diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Rheinberg, den 04.01.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
Techn. Beigeordneter

Der Beschluss des Rates der Stadt Rheinberg zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 09.12.2008 und 06.10.2009 wurde am 21.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.03.2010 durchgeführt.

Rheinberg, den 04.01.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Rheinberg stimmte am 15.12.2010 diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Rheinberg, den 04.01.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .... in der Zeit vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Rheinberg, den ....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan 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 Satzung beschlossen worden.

Rheinberg, den ....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
Techn. Beigeordneter

Gemäß § 10 BauGB ist dieser Bebauungsplan mit dem Hinweis, dass er mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab 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.
Der Bebauungsplan ist am .... in Kraft getreten.

Rheinberg, den ....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Paus
Techn. Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 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. 58) 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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) 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.

STADT RHEINBERG

Kreis Wesel

Gemarkung Orsoy–Stadt

Flur 15, 16 und 18

Bebauungsplan Nr. 11 – Südlich der Rheinberger Str. – in Rheinberg–Orsoy

Maßstab 1:500

Entwurf Stand: 22.12.2010

P:\DC6-Dateien\Edeka-2\Rheinberg\Orsoy\Bebauungsplan\Rheinberg-Orsoy_B-Plan Nr.11_10-12-22.s12