



**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 und Abs. 6 BauGB)  
**WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Firsthöhe
WA1	0,4	1,0	II	o ED	12 m
WA2	0,4	0,6	I	o ED	9 m
WA3	0,4	0,8	I	o ED	9 m

**Bauweise, Baulinien, Baugrenze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

**Gemeinbedarfsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen

**Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)

Grünfläche (privat)

**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehr bes. Zweck

Zweckbestimmung Verkehr

Fußgängerbereich

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsbehinderter Bereich

Einfahrt

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

Regenrückhaltebecken

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung

Regenrückhaltefläche

**sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Gebäudeabrisse

**Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

Flurstücksgrenzen (vorgeschlagen)

Flurstücke

Flurgrenzen

Lärmpegelbereich

**Nachrichtliche Übernahme**

Hörschwellen/Lärmpegelgrenzen mit bzw. ohne „Mw\_Schutz“

**Textliche Festsetzungen - ENTWURF**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO) entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) bzw. Firsthöhe (FH) sind als Maximalwerte in Metern über NN festgesetzt. Die Bezaugung ist grundstücksbezogen festgesetzt. Maßgeblich für die Berechnung der Abstandsfläche ist ebenfalls die festgesetzte Bezaugungshöhe.  
 (Die Bezaugungshöhe wird abhängig vom Straßenerwurf festgesetzt.)

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen nicht höher als 0,50 m NNH und nicht tiefer als 0,30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.

**3. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße einhalten.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Flächen vorzusehen.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 21a und 23 BauNVO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 0,50 m für folgende Gebäudezwecke zulässig, sofern die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird: Fassadengiebeln, Wintergärten, Winterlänge, Wandpfeiler, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erkler, Schaukästen, Treppenanlagen, Vordächer, Überdachte, überdachte Freisitze, Balkone, Beleuchtungskörper. Diese Regelung findet keine Anwendung, wenn sicherheits-verkehrsrechtliche Belange dem entgegenstehen.

**5. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Zusammenhängende Hauseinheiten (Doppelhäuser) und zusammenhängende Garagen/ Carports sind mit identischer Höhenlage der Gebäude, Dachform und Dachneigung auszuführen. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen in Material und Farbe einander anzugleichen. Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 25 ° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Carports sind aus Holz zu errichten. Das Dach ist entweder mit einer Dachbegrünung oder mit einer Solaranlage auszuführen.

5.2 Vorgärten sind zu begrünen. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der das Baugrundstück erschließenden Straße und der vorderen Bauflucht (Baugrenze) in der kompletten Breite des Baugrundstücks, Zugewängen, Zufahrten, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Mähtonnen sind mit wasserundurchlässigen Materialien anzulegen.

5.3 In den Vorgärten sind Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m Höhe zulässig.

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

6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind private Stellplätze, Zugänge, Wegeverbindungen und Zufahrten nur in wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Schotter-, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasterlage oder C/O-Drainpflaster zulässig.

6.2 Für die Auswahl der Bäume in der öffentlichen Flächen sind ausschließlich Bäume der GALK Straßenbaumliste zu verwenden.

**Kernzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

1. Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau ungetriggert. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventueller weiterer Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen. Der Geltungsbereich befindet sich im Stillstandsbereich des ehemaligen Bergwerks Niederrhein. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich über dem auf Starkehöhe verlaufenden „Hambold“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrocking 1 in 44623 Herne. Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Rheurd-Gas“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen, Inhaberin der Erlaubnis ist die Migas-Power GmbH, Ritterscheider Straße 1 - 3 in 45128 Essen. Im Planbereich hat nach den vorliegenden Unterlagen Abbau von Steinkohle in tieferen Bereichen stattgefunden.

**Hinweise**

1. Wegen bereits eingetretener Bergsenkungen bzw. ggf. noch zu erwartenden Restsenkungen infolge des Steinkohlenbergbaus wird der Grundwasserspiegel großflächig reguliert. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LNEG zu erfragen. Aufgrund im Untergrund stark variierender, (noch) bergbaulich beeinflusster Schichten und deren bodenmechanischer Eigenschaften werden für jedes Wohnhaus eigene Baugrunderkundungen empfohlen.

2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder endgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Boderverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustaring 3 in 46509 Xanten, Tel. 02801 - 776290 anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage im unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Vor Baubeginn ist der Kampfmitteleinsatzdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen.

4. Der Geltungsbereich befindet sich (wie das gesamte Gemeindegebiet Rheurd) in der Erdbebenzone 0, der Untergrundklasse 1 und der Baugrunderklasse 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (DIN EN 1998-1/NA: 2011-01; abrufbar unter [www.gtz-potsdam.de/dm4149\\_erdbebenzonenabfrage](http://www.gtz-potsdam.de/dm4149_erdbebenzonenabfrage)).

5. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Einbau von sekundären Baustoffen (Aschen, Schlacken, aufbereiteten Bauschutt, RCL-Material, umgelagerte Böden o.ä.), auch unterhalb einer wasserundurchlässigen Abdeckung, zuvor eine separate wassermechanische Erlaubnis des Kreises Kleve einzuholen ist.

6. Der Flächenutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 28/30 angepasst.

7. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Außenbauteilen von Wohnungen (Mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausbauteilen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß $R_{w, res}$ in dB		
		Außenräume Wohnungen	Büro- und Wohnräume	Wohnräume
I	Bis 55 dB(A)	30	–	–
II	56-60 dB(A)	30	30	–
III	61-65 dB(A)	35	30	30
IV	66-70 dB(A)	40	35	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res}$  hat nach DN 4109 zu erfolgen.

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Rat der Gemeinde Rheurd in seiner Sitzung am 19.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30. Dieser Beschluss wurde am 30.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 01.06.2016 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.06.2017 bis einschließlich 11.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich \_\_\_\_\_.

Der Rat der Gemeinde Rheurd hat in seiner Sitzung am 28.10.2016 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich \_\_\_\_\_.

Der Rat der Gemeinde Rheurd hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan neben \_\_\_\_\_ Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

1. Baugrubentisch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2368).

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit.

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Rat der Gemeinde Rheurd in seiner Sitzung am 29.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28. Dieser Beschluss wurde am 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 01.06.2016 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.06.2017 bis einschließlich 11.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich \_\_\_\_\_.

Der Rat der Gemeinde Rheurd hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan neben \_\_\_\_\_ Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planraubs (Planraubeverordnung 1990 - PlanR 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1257).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 (1) Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).

Geldern,

Rheurd, den  
Kleinenkuhen (Bürgermeister)

Tabke (Ratsmitglied)

**Bebauungsplan Nr. 30**  
**Kirchstraße / Rathausstraße -**  
**Bebauungsplanentwurf**

regio planung + dpt. ing. u. schaumkölle  
 Stadtplanung + Landschaftsplanung + Geo- und Umwelttechnik  
 Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen  
 52074 Aachen, Markt 10  
 Tel. (0431) 80-23 63 • Fax (0431) 80-23 64  
 www.regio-planung.de • www.schaumkoe.de

Maßstab: 1:1.000