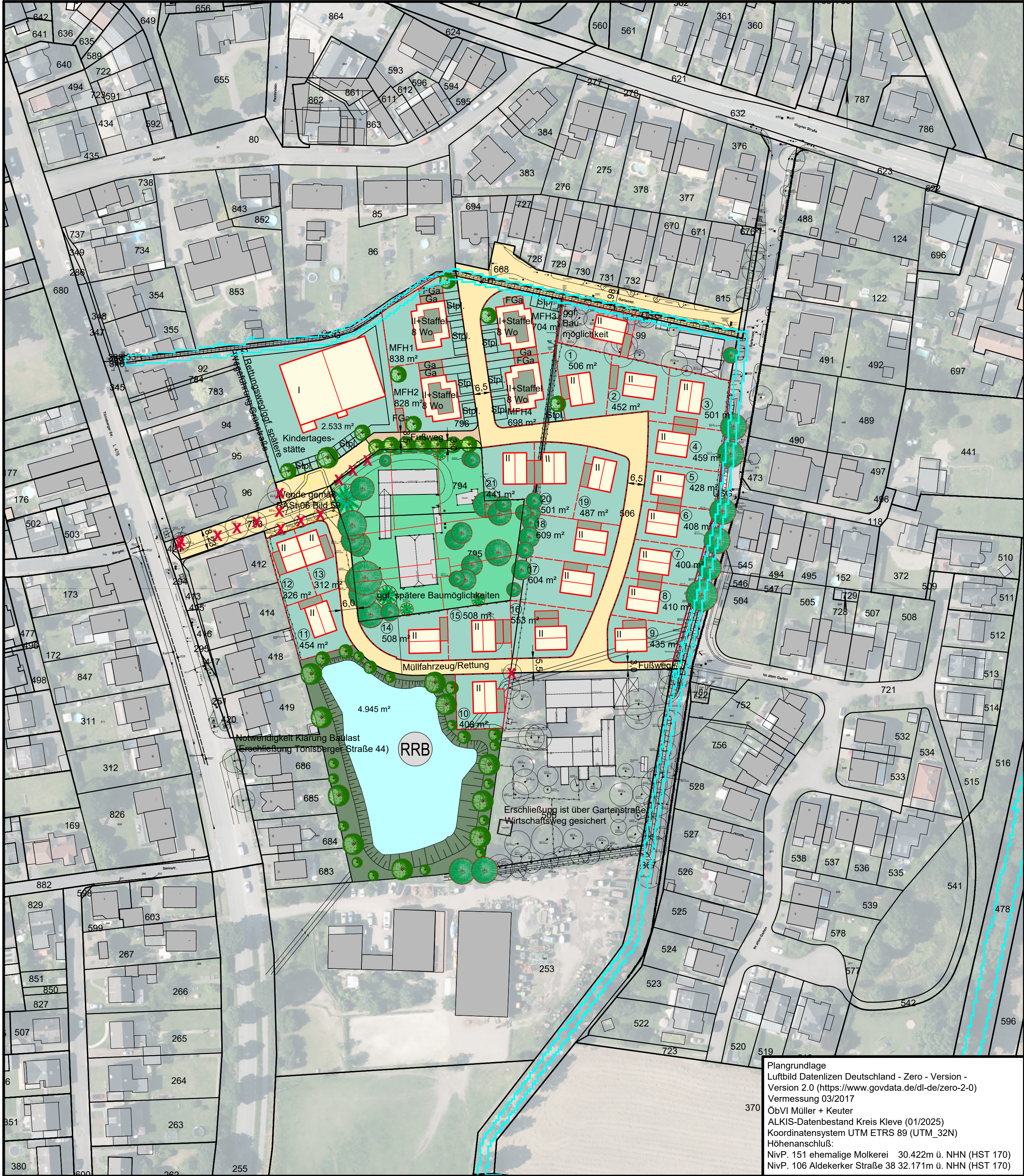
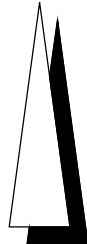


ENTWICKLUNG WOHNBEBAUUNG UND KINDERTAGESSTÄTTE "ZIMMERMANNSHOF" IN RHEURDT-SCHAEPHUYSEN



ERLÄUTERUNGEN

- Konzeptbereich** **29.944 m²**
 - + wunschgemäß keine Einbeziehung der Flächen der Wohnungsbaugesellschaft und der Kirchengemeinde
 - + Einbeziehung des Flurstücks 99 (Flur 7, Gemarkung Schaephuisen), da im B-Plan RH Nr. 15 dort Flächen für die Landwirtschaft (Außenbereich), bei heranrückender Wohnbebauung, kann die bestehende Festsetzung nicht verbleiben.
Graphische Darstellungen zur Aufteilung und Bebauung als Möglichkeit für spätere Festsetzung, bei Beteiligung des Flurstückseigentümers mit vertraglicher Regelung (ca. 0,11 ha).
 - + kein Ausbau der Gartenstraße (Nord-/Südverlauf) im Rahmen dieses Vorhabens aus Kostengründen; lediglich Ost-/West-Verlauf, Eingriff in ÜSG durch Verrohrung Graben
- Kindertagesstätte (Stpl. beispielhaft) **2.533 m²**
 - ein Vollgeschoss, Umring Gebäude analog KITA Rochusweg Wankum
- Wohnbaugrundstücke **3.068 m²**
 - + 4 Mehrfamilienhäuser á max. 8 Wohnungen / 1 Stpl. je Wo
 - + zwei Vollgeschosse + zurückspringendes Geschoss
 - + 21 Baumöglichkeiten Einzel- und Doppelhäuser
 - + zwei Vollgeschosse + ggf. Dachausbau
 - + Bereich Zimmermannshof (derzeit reine Wohnnutzung) **3.731 m²**
Sicherung der Bestandsbebauung; bei Aufgabe der heutigen Nutzung, spätere Einbindung in Wohngebiet durch Parzellierung und max. 4 m breite Sticherschließung möglich (Schaffung durchgängig fahrbare Ringerschließung)
- Bereich Regenrückhaltung mit Erweiterung **4.945 m²**
- Erschließungsflächen **4.531 m²**
 - + mit Positionierung von öffentlichen Parkplätzen, Bäumen in Beeten (Rückhaltung Niederschlagswasser der Straßen) durch den Straßenplaner, kleinen platzartigen Aufweitungen sowie Wendeanlage nach RAST06, Bild 59 von der Tönisberger Straße aus
 - + Einziehung von Grabenflächen mit Verrohrung (ÜSG) der Gartenstraße (Ost-/West-Verlauf) mit beidseitigem Verkehr, Berücksichtigung vorh. Flurstücksgrenzen
 - + ggf. zur Vermeidung Schleichverkehr zwischen Gartenstraße und Tönisberger Straße Abpollerung mit Schlüssel für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge oder Regelungen zur Befahrung mit Richtungsverkehr
- Weg/Pflanzbeet (als Unterbrechung der Ringerschließung bis zu einer späteren Bebauung Zimmermannshof) **180 m²**
- Geländemodulation muss auf tiefer liegende Hofanlage Zimmermannshof und dortigem Baumbestand Rücksicht nehmen und festgesetztem ÜSG Rücksicht nehmen; Geländeanpassungen müssen innerhalb des Geltungsbereichs liegen (Übergang ÜSG)
- Auf § 78a WHG wird aufgrund der Überlagerung ÜSG mit potenziellen Bauflächen hingewiesen.
- Entwicklung über Bauabschnitte möglich (je nach Geruchssituation)

PLANBEZEICHNUNG				
überarbeitetes Städtebauliches Konzept nach Änderung der Rahmenbedingungen				
PROJEKT				
Entwicklung Wohnbebauung und Kindertagesstätte "Zimmermannshof" in Rheurdt-Schaephuisen				
AUFTRAGGEBER				
VOBA WOHNBAU GmbH		VOBA Wohnbau GmbH Grundstücks- und Projektentwicklung im Finanzverbund der Volksbanken – Raiffeisenbanken		
DATUM	01 / 2026		MASS-STAB	1 : 1.000
KREIS-STADT-GEMEINDE	Kreis - Stadt - Gemeinde		PLANGRÖSSE	607 x 500 cm
GEMARKUNG	FLUR	FLURSTÜCKE	PROJEKTNUMMER	ANLAGE
Schaephuisen	7	div.	17-082	1
			HAUPTSITZ: Carl-Peschken-Straße 12 47441 Moers Tel.: 02841.7905 0 FAX: 02841.7905 55 E-Mail: info@lange-planung.de	