

---

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Meistersweg“

---

**Gemeinde Rheurdt**

**Entwurf der Satzung über die Bebauungsaufhebung und  
Entwurf der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Rheurdt

---

**regio gis + planung**

---

Dipl.-Ing. Norbert Schauerte-Lüke • Stadtplaner

---

Montplanetstraße 8 • 47475 Kamp-Lintfort • Tel.: 0 28 42 - 90 32 63 0 • Fax: 0 28 42 - 90 32 63 9

---

Bearbeitungsstand:

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Projektleiter:

Dipl.-Ing. N. Schauerte-Lüke

Bearbeiterin:

M.Sc. J. Bojic

# Aufhebungssatzung

Die Gemeinde Rheurdt erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des BauGB folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Meistersweg“, rechtskräftig seit 01.09.1966.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **§ 2 Bestandteile**

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den Verfahrensvermerken.

## **§ 3 Außerkrafttreten vom Bebauungsplan**

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Meistersweg“ tritt der seit dem 01.09.1966 rechtskräftige Bebauungsplan mit der 1. vereinfachten Änderung (rechtskräftig seit 14.02.1967), der 2. vereinfachten Änderung (rechtskräftig seit 11.01.1968), der 3. Änderung (ohne Datum), der 4. Änderung (rechtskräftig seit 05.12.1983), der 5. Änderung (rechtskräftig seit 22.08.1997), der 1. Änderung der 5. Änderung (rechtskräftig seit 13.09.1996), der 2. Änderung der 5. Änderung (rechtskräftig seit 15.02.2002), der 6. Änderung (rechtskräftig seit 17.05.1994), der 8. Änderung (rechtskräftig seit 27.03.2007) und der 10. Änderung (rechtskräftig seit 20.02.2017) außer Kraft.

## **§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Meistersweg“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

### **Hinweise:**

1. Dieser Satzung beigefügt ist die Aufhebungsbegründung einschließlich Umweltbericht.
2. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB teilweise außerhalb des Aufhebungsbereiches realisiert. Der festgestellte Eingriff wird über die Maßnahme auf dem Flurstück 474 (Gemarkung Rheurdt, Flur 5) des Ökokontos der Gemeinde Rheurdt kompensiert.

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### Inhaltsverzeichnis

<b>A ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
<b>3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>2</b>
<b>4 Vorgaben und Bindungen.....</b>	<b>2</b>
4.1 Regionalplan.....	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	3
4.3 Landschaftsplan / Grünordnungsplan.....	4
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	4
4.5 Gleichberechtigte Teilhabe.....	9
4.6 Bodenschutzklausel.....	10
4.7 Klimaschutzklausel.....	10
<b>5 Alternativenprüfung.....</b>	<b>10</b>
<b>6 Städtebauliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>11</b>
6.1 Umgebungsbebauung / Umgebende Nutzungen des Plangebietes.....	11
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Grün- und Freiraum / Gewässer.....	12
<b>B PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES GÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES. .</b>	<b>13</b>
<b>7 Ziel der Planung und Entwicklung des Plangebietes.....</b>	<b>13</b>
<b>8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>14</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
<b>9 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr.....</b>	<b>15</b>
<b>10 Grün- und Freiraumkonzept.....</b>	<b>15</b>

<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbelange / Artenschutz.....</b>	<b>16</b>
12.1	Umweltbelange.....	16
12.2	Artenschutz.....	17
<b>13</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Bodenverunreinigungen / Altlasten.....</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>18</b>
<b>16</b>	<b>Bergbau / Geologie.....</b>	<b>19</b>
<b>17</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>18</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>19</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsschutz.....</b>	<b>20</b>
	<b>C FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>21</b>
	<b>D AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>22</b>
<b>20</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>22</b>
<b>21</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>22</b>
	<b>Anlagen.....</b>	<b>24</b>
	I. Rechtsgrundlagen.....	24
	II Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner Änderungen.....	25

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan Düsseldorf mit Stand von 2020 (Ausschnitt).....	3
Abbildung 2: 2007 neu bekannt gemachter Flächennutzungsplan der Gemeinde Rheurdt.....	3
Abbildung 3: Räumliche Übersicht über die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1.....	5

## A ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

### 1 Anlass und Erfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan Nr. 1 „Meistersweg“ getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr vollständig der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Zielsetzung des Gebietes. Im Rahmen einer Klage gegen eine durch den Kreis Kleve versagten Baugenehmigung für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Meistersweg“ der Gemeinde Rheurdt sind darüber hinaus Zweifel an der Rechtswirksamkeit des Planes entstanden. Der Bebauungsplan ist im August 1966 in Kraft getreten und umfasst mittlerweile zehn Änderungen. Seitens der Gemeindeverwaltung ist eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Prüfung der Frage beauftragt worden, ob der Bebauungsplan Fehler aufweist, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen können. In dem Gutachten kommt die Kanzlei zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 1 Fehler beinhaltet, die zu einer (Gesamt-) Unwirksamkeit des Planes führen können. Aus diesen Gründen strebt die Gemeinde Rheurdt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 an.

Der Kreis Kleve hat als Untere Bauaufsichtsbehörde keine Normverwerfungskompetenz und muss grundsätzlich die Geltung beanspruchenden Bebauungspläne der Gemeinden anwenden. Das bedeutete, dass es bei einer Nichtaufhebung des Bebauungsplanes trotz der bekannten Rechtsmängel möglicherweise zu Verwaltungsverfahren kommt, die auf den fehlerhaften Festsetzungen des Bebauungsplanes fußen und gerichtlich wieder aufgehoben werden könnten. Somit ist es erforderlich, den benannten Bebauungsplan und seine zehn Änderungen aufzuheben.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Aufhebungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Nordwesten der Gemeinde Rheurdt und umfasst eine Fläche von rund 182.750 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet einen bedeutenden Anteil des besiedelten Bereiches der Ortschaft Rheurdt. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke sind in Tabelle 1 aufgeführt und befinden sich alle in der Gemarkung Rheurdt.

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Flur	Flurstücke
1	328, 330 bis 346
10	27, 52, 55, 69, 70, 80, 81, 89, 124, 129, 131, 142, 143, 155 bis 159, 176, 183, 188 bis 190, 195, 197 bis 199
11	53, 57, 72, 74, 77, 82, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 119, 122, 123, 125, 126, 127, 129, 147, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 171, 174, 175, 176, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 218, 219, 220, 221, 224, 227, 228, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 249, 250, 251, 252, 253, 255, 256, 258, 259, 260, 262, 266, 267, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 317, 319, 321, 331, 332, 340, 341, 342, 345, 346, 347, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 359, 361, 364, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 396, 397, 398, 400, 407, 418, 421, 423, 425, 429, 430, 432, 433, 438, 439, 440, 441, 442, 444, 452, 458, 467, 471, 472, 473, 475, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 51, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 539, 54, 540, 541, 542, 545, 546, 548, 549, 55, 550, 551, 552,









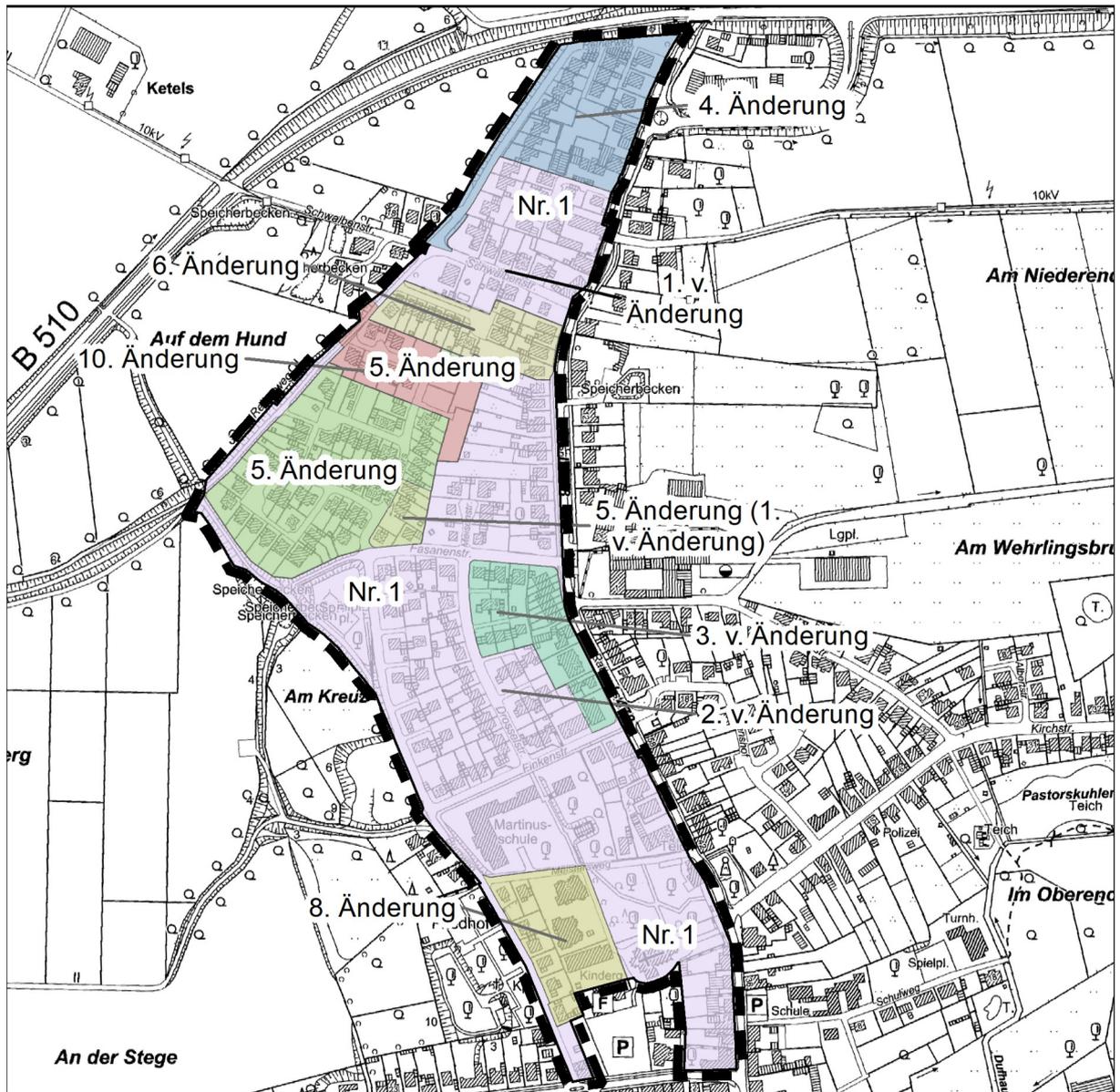


Abbildung 3: Räumliche Übersicht über die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1

Tabelle 2: Beschreibung der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1

Änderung (mit Datum des Inkrafttretens)	Beschreibung
1. Änderung, vereinfacht (14.02.1967)	<p>Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Grundstücke nördlich und südlich der Schwalbenstraße. Der Geltungsbereich geht nicht eindeutig aus der Planzeichnung hervor.</p> <p>Es werden Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der Straßenverkehrsfläche und der Festsetzungen zur Firstrichtung und Dachneigung vorgenommen. Die im Bebauungsplan Nr. 1 nach Norden führende Stichstraße wird überplant. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können dadurch näher an die im Bebauungsplan als „C-Straße“ bezeichnete Verkehrsfläche herangerückt werden, sodass die überbaubaren Grundstücksflächen sich im nördlich der Schwalbenstraße liegenden Bereich vergrößern. In diesem wird die Firstrichtung parallel zur C-Straße und die Dachneigung mit <math>45^\circ (\pm 3^\circ)</math> festgesetzt.</p>



grundsätzliche Änderung der gesamten Plankonzeption in diesem Bereich. Im Norden wird das Flurstück 103 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die südlich davon festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden als Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und einer Dachneigung von 20 bis 45 ° festgesetzt. Die Baufenster werden über Baugrenzen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und wird durch Fußwege ergänzt.

Die Vorgärten werden zeichnerisch als private Grünflächen mit einer Tiefe von 3,0 m festgesetzt. Diese sollen ausschließlich mit heimischen Stauden und Gehölzen gestaltet und mit einem Rasenkantenstein zur öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Für den gesamten Änderungsbereich gilt der Hinweis, dass das Plangebiet durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt wird. Außerdem wird der Hinweis gegeben, dass das von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

1. v. Änderung der 5. Änderung (13.09.1996) Die 1. Änderung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im südöstlichen Bereich des die 5. Änderung umfassenden Bereiches. Die räumliche Zuordnung der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird verändert und weiter südlich verortet. Die übrigen Festsetzungen werden nicht verändert.

2. v. Änderung der 5. Änderung (15.02.2002) Die 2. Änderung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrifft die textlichen Festsetzungen und macht Vorgaben zu den Vorgärten. Es wird konkretisiert, dass die Vorgärten dann mit heimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten sind, wenn das Anlegen von PKW-Stellplätzen nicht zulässig ist. Die Stellplätze sind nur in Verbindung mit vorhandenen Zufahren und Hauszugängen möglich und dürfen nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche umfassen. Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu gestalten und es ist sicherzustellen, dass kein Wasser auf die Fahrbahn gelangt.

6. Änderung (17.05.1994) Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 grenzt nördlich an die 5. Änderung an, reicht im Osten bis zur Straße „Niederend“ und beinhaltet die Hausnummern 27, 29, 31 und 33 ebendieser. Die Änderung umfasst eine Fläche von 7.430 m<sup>2</sup>.

Die Art der baulichen Nutzung wird vom reinen Wohngebiet im Westen und einem Mischgebiet im Osten des Änderungsbereiches in Allgemeine Wohngebiete geändert. Das in diesem Bereich ursprünglich festgesetzte Baufenster wird in drei Baufenster gegliedert. Ein wesentlicher Aspekt der Änderung stellt die Ergänzung der Erschließung um eine an den Reiheweg angeschlossene Straße mit Wendeanlage als verkehrsberuhigter Bereich mit begleitenden öffentlichen Parkflächen dar. An dieser orientieren sich zwei der Baufenster, während das dritte entlang vom „Niederend“ festgesetzt wird und den Bestand festsetzt. Östlich und südlich der Stichstraße sowie im Westen des Änderungsbereiches werden die Vorgärten als private Grünflächen festgesetzt. Nördlich der Verkehrsfläche wird ein 2,0 m breiter Streifen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für den gesamten Änderungsbereich gilt der Hinweis, dass das Plangebiet durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt wird. Außerdem wird der Hinweis gegeben, dass das von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

7. Änderung Für die 7. Änderung liegt ein Aufstellungsbeschluss vor. Diese Änderung wurde allerdings nicht durchgeführt

8. Änderung (27.03.2007) Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Westen des Geltungsbereiches, umfasst eine Fläche von rund 10.635 m<sup>2</sup> und wird im Norden durch den Meistersweg, im Westen durch den Burgweg und im Osten durch die der Kirche zuzuordnenden Grundstücke begrenzt. Der südwestliche Bereich des Änderungsbereiches wird durch die 10. Änderung auf rund 7.135 m<sup>2</sup> überplant.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung im Wesentlichen nicht berührt. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alten- und Schwesternwohnheim setzt die 8. Änderung als Reines Wohngebiet fest. Die Festsetzungen als Reines Wohngebiet im Westen entlang des Burgweges sowie die Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Kindergarten bleiben erhalten. Die festgesetzten Baufenster werden mit der Änderung verkleinert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im südlichen Reinen Wohngebiet am Burgweg (WR 3) auf zwei Vollgeschosse und eine GFZ von 0,6 erhöht. Im WR 1 werden drei Vollgeschosse und keine GFZ festgesetzt. In diesem Wohngebiet werden Flächen für Stellplätze und Carports festgesetzt. Im WR 1 und WR 2 werden Einzelhäuser als





fern 4.1 und 4.2 der textlichen Festsetzungen unwirksam sind, was zur Gesamtunwirksamkeit des Planes führen dürfte. Vor 1970 bestand keine Rechtsgrundlage zur textlichen Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, sodass die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung feststellt, dass gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen von vor 1970 nichtig sind. Darunter fällt auch der Bebauungsplan Nr. 1, welcher 1966 in Kraft getreten ist. Das bedeutet allerdings nicht unmittelbar die Unwirksamkeit des Planes. Diese ist gegeben, wenn eine einzelne unwirksame Festsetzung mit dem gesamten Bebauungsplan in einem untrennbaren Zusammenhang steht. Das ist für die gestalterischen Festsetzungen zu den Dachformen und -neigungen (Ziffern 4.1 und 4.2) nicht auszuschließen, da bei Zulässigkeit beliebiger Dachformen der Plangeber möglicherweise das Maß der baulichen Nutzung anders gestaltet hätte.

Die Gesamtunwirksamkeit kann sich auch aus der Kumulation der Vielzahl an unwirksamen Festsetzungen ergeben. Unwirksam sind ebenfalls die gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 6.1 und 6.3 der textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen, sowie die Ziffern 3.0 und 4.2 der textlichen Festsetzungen zur Farbigkeit von Materialien aufgrund der zur Zeit der Aufstellung fehlenden Rechtsgrundlage. Die beiden letztgenannten Festsetzungen sowie die Festsetzungen 2.0, 5.1 und 5.2 seien inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und damit auch unwirksam. Damit sind acht von 13 textlichen Festsetzungen unwirksam. Weiterhin wirksam sind die textlichen Festsetzungen

- 1.0** Die Festsetzungen des Baustufenplanes des Amtes Rheurdt v. 16.10.1959 (Reg. Amtsbl. 1960 S. 325), jetzt Bebauungsplan nach § 9 BBauG, sind für das Plangebiet ungültig,
- 5.3** Fertiggaragen, die der Bindung nach 5.2 genügen, sind zulässig,
- 5.4** Wellblechgaragen sind nicht zulässig,
- 5.5** statt der zusammengesetzten Garagen sind auch Einzelgaragen zulässig,
- 6.2** für die Vorgärten besteht die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

#### **4.5 Gleichberechtigte Teilhabe**

Als öffentlicher Belang ist die gleichberechtigte Teilhabe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit ihren sozialen und kulturellen Bedürfnissen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, sodass Räume gleichberechtigt durch Familien, junge und alte Menschen, Personen mit Behinderung sowie alle Geschlechter genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Eine inklusive Bauleitplanung bezieht sich dabei ebenso auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, wie auf die Belange des Bildungswesens, des Sports sowie der Freizeit und Erholung.

Die mit der Planaufhebung verfolgten Ziele wirken sich gleichermaßen auf verschiedene Bevölkerungsgruppen aus, sodass eine Chancengleichheit gegeben ist. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner Vielzahl an Änderungen wird eine Vereinfachung der planungsrechtlichen Situation erzielt, was zu einer besseren Verständlichkeit und damit für einen größeren Bevölkerungsanteil zugänglicheren Planungssituation führt und somit der gleichberechtigten Teilhabe zuträglich ist.

#### **4.6 Bodenschutzklausel**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist auf eine Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen zu achten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine Möglichkeit eröffnet, Grund und Boden in einem wesentlich größeren Umfang in Anspruch zu nehmen, als es der gültige Bebauungsplan bisher festsetzt oder die Bestandsbebauung bereits beansprucht. Die Inanspruchnahme der bisher noch nicht



bebauten Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ist in der Hauptsache sowohl auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen als auch auf Grundlage einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglich. Vereinzelt ist von zusätzlichem Potential auszugehen, sodass mit der Aufhebung eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht und das Ziel der Innenentwicklung verfolgt werden kann. Damit wird der Bodenschutzklausel Rechnung getragen.

#### 4.7 Klimaschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 werden keine unmittelbar das Klima betreffenden Festsetzungen getroffen, sodass mit dessen Aufhebung keine Klimaanpassungs- oder -schutzmaßnahmen entfallen. Mit der Aufhebung werden gegenüber dem bebauten Bestand und den Festsetzungen zu den noch unbebauten Bereichen keine Änderungen erwirkt, die das Klima in maßgeblich anderer Weise betreffen. Im Geltungsbereich vorhandene Bäume, welche durch den Bebauungsplan aktuell als solche zum Anpflanzen oder Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert werden, fallen aufgrund ihrer Größe nur teilweise unter die Baumschutzsatzung. Die Bäume mit einem Stammumfang von unter 80 cm unterliegen zukünftig daher keinem Schutz und dürfen ersatzlos beseitigt werden. Mit einer Beseitigung der Bäume geht der Verlust ihrer klimatischen Ausgleichsfähigkeit einher, welcher allerdings auf der geringen Größe und Anzahl der Bäume nicht als erheblich eingeordnet werden kann. Ein wesentlicher Teil der betreffenden Bäume befindet sich im Bereich öffentlicher Flächen, sodass die Gemeinde die Sicherung der Bäume gewährleisten kann.

## 5 Alternativenprüfung

Das Baugesetzbuch fordert die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (sog. „Alternativenprüfung“), wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 d) des BauGB). Hieraus geht hervor, dass diese Prüfung sich auf plankonforme Varianten innerhalb des Plangebietes bezieht. Grundsätzlich andere Planungen müssen daher nicht in Erwägung gezogen werden.

Der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 stehen Planungsalternativen gegenüber, die das Verfahren betreffen. Der unveränderte Erhalt der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation stellt keine potentielle Alternative dar, da die festgestellten materiellen Fehler die Unwirksamkeit des Planes begründen. Daher muss die Gemeinde Rheurdt das Bauplanungsrecht so ändern, dass Rechtsklarheit und Planungssicherheit gegeben ist.

Die Heilung der Fehler stellt eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Es müssten acht der 13 im Bebauungsplan von 1966 formulierten textlichen Festsetzungen geändert bzw. ersetzt oder gestrichen werden. Darüber hinaus müssten ebenfalls die Festsetzungen der zehn Änderungen überprüft werden. Das wäre nur mit einem erheblichen zeitlichen und monetären Aufwand möglich, welcher zum Ziel hätte, ein überwiegend Jahrzehnte altes Bauplanungsrecht für ein bereits überwiegend bebautes Gebiet aufrecht zu halten. Dieses Ziel würde im Wesentlichen dazu dienen Rechtsklarheit zu schaffen, was auch über die Aufhebung des Bebauungsplanes erreicht werden kann. Gleichzeitig müssten bei einer Änderung einzelne Festsetzungen entsprechend der gemeindlichen städtebaulichen Zielsetzung und heutigen formellen und inhaltlichen Anforderungen angepasst werden, sodass eine Neuaufstellung als Alternative naheliegender wäre.

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 könnten nicht nur die Fehler geheilt werden, sondern auch die, aktuell aufgrund der Vielzahl von Änderungen nur aufwändig erfassbare planungsrechtliche Situation leichter lesbar werden und damit für



mehr Klarheit sorgen. Auch ließen sich heutige Anforderungen und Zielsetzungen realisieren. Allerdings ist kein aktuelles Planerfordernis innerhalb des Geltungsbereiches zu erkennen, was über den Erhalt des vorhandenen Bestandes hinausgeht. Die Umsetzung und Durchsetzung aktueller planerischer Anforderungen und städtebaulicher Ziele wäre aufgrund des bereits überwiegend ausgeschöpften Bebauungspotentials nur kleinteilig, aber nicht flächendeckend möglich.

Im Anbetracht des vorhandenen Bestandes im Plangebiet lässt sich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie Zielsetzung der Gemeinde Rheurdt über den § 34 BauGB in Verbindung mit den übrigen gesetzlichen Vorgaben, wie der BauO NRW und dem NachbG NRW, erreichen, sodass die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Alternative verfolgt wird.

## 6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 6.1 Umgebungsbebauung / Umgebende Nutzungen des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den bebauten Bereich des Nordwestens des Ortsteiles Rheurdt. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen mit Laubwald. Lediglich westlich der Schwalbenstraße befindet sich ein mit Wohnbebauung genutzter kleinflächiger Bereich. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt die B 510, nördlich welcher sich die Bebauung Rheurds entlang der Straße Niederend fortsetzt. Östlich und südlich schließt die weitere Bebauung Rheurds an. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung, im südlichen Bereich aber teilweise auch um gemischt genutzte Flächen.

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Überörtlich ist der Aufhebungsbereich insbesondere über die nördlich verlaufende B 510 angebunden, über welche Kamp-Lintfort und Kerken zu erreichen sind. Östlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft die Straße Niederend, welche in die Rathausstraße übergeht, und Rheurdt an Sevelen und Tönisberg anbindet. Entlang der nordwestlichen Grenze verläuft der Reiherweg, von welchem die Schwalbenstraße sowie An Deckers abzweigen. Die übrige westliche Geltungsbereichsgrenze bildet der Burgweg, welcher über die Fasanenstraße, die Finkenstraße, den Meistersweg und im Süden die Aldekerker Straße mit der Straße Niederend bzw. der Rathausstraße verbunden werden. Die Finken- und die Fasanenstraße werden durch die Drosselstraße verbunden. Bei den überwiegenden Straßen handelt es sich um kleinere Erschließungsstraßen, welche der Anbindung der angrenzenden Wohnbebauung dienen.

### 6.3 Grün- und Freiraum / Gewässer

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich zwei öffentliche Grünflächen. Im Westen liegt ein Spielplatz und an der Kreuzung Meistersweg / Rathausstraße der Bürgerpark. Während der Spielplatz bauleitplanerisch gesichert ist, setzt der Bebauungsplan Nr. 1 den Bürgerpark als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz fest.

Weitere Grünflächen bilden die vielzähligen Haus- und Vorgärten, welche zum Teil auch als solche festgesetzt wurden. Zwischen An Deckers und Niederend finden sich großflächige Gartennutzungen. Westlich dieser befinden sich zwei Flächen, die im Rahmen der 5. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, aber nicht genutzt werden.

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich keine Gewässer.





ge des § 34 BauGB sind solche Vorhaben zulässig, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, über eine gesicherte Erschließung verfügen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

#### *Entwicklung des Plangebietes: Nachverdichtungspotential*

Da der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 bereits überwiegend bebaut ist, besteht nur geringer Entwicklungsspielraum innerhalb dieses Gebietes. Zum einen betrifft das den baulichen Bestand, welcher verändert werden kann. Zum anderen betrifft es bisher nicht baulich genutzte Flächen, auf welchen eine Nachverdichtung erfolgen kann. Dieses Nachverdichtungspotential ist vereinzelt vorhanden und betrifft im Wesentlichen einzelne bisher unbebaute Grundstücke. Davon dürfen auf der Grundlage des aktuellen Planungsrechtes zum Teil einige schon heute bebaut werden. Vereinzelt ist von zusätzlichem Potential auszugehen, sodass mit der Aufhebung das Ziel der Innenentwicklung verfolgt werden kann. Darunter fällt ein größerer Bereich zwischen Niederend und An Deckers, welcher rückwärtige Grundstücksbereiche mit Gartennutzungen umfasst. Dafür besteht im derzeitigen Bestand allerdings keine Erschließung. Als weitere größere zusammenhängende und unbebaute Fläche, welche ausreichend erschlossen ist, zeigt sich der Bürgerpark am Meistersweg, welcher aktuell als Parkplatzfläche und überbaubare Grundstücksfläche einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Die Zulässigkeit einer Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB ist aufgrund vorhandener Bebauung im Umfeld möglich, aber unter ökologischen Gesichtspunkten nicht empfehlenswert.

## **8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Abgrenzung der näheren Umgebung zur Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist vom spezifischen Vorhaben abhängig, sodass ohne Kenntnisse zu potentiellen Vorhaben keine allgemeingültige und verallgemeinernde Aussage zur zukünftigen Art der baulichen Nutzung getroffen werden kann.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 entfällt grundsätzlich der Gebietserhaltungsanspruch, sodass Eigentümerinnen und Eigentümer sich nicht mehr gegen das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung wehren können. Dies betrifft zukünftig als faktische Baugebiete gem. § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilende Gebiete nicht. Die zukünftig gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung. Daher sind zukünftig davon abweichende Nutzungen nicht zulässig. Die quantitative Zusammensetzung der Baugebiete kann sich durch den zukünftigen Zulassungsmaßstab zwar ändern, allerdings bleibt insgesamt die Eigenart der näheren Umgebung erhalten, sodass auch aufgrund der Beurteilung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB von einer zukünftigen Gebietserhaltung auszugehen ist und der Grundsatz der Rücksichtnahme Berücksichtigung findet.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen. Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Eigenart der näheren Umgebung zugrunde gelegt.



Im Wesentlichen halten die baulichen Anlagen im Plangebiet die aktuell festgesetzten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ein. Aufgrund nicht einheitlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen festgesetzten Baugebieten können sich zukünftig für die Beurteilung einzelne Bauvorhaben daher unterschiedliche Vorbilder zum Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung finden. Dabei ist davon auszugehen, dass grundsätzlich ein höheres Maß als teilweise aktuell zulässig, zulässig sein wird, sodass für Eigentümerinnen und Eigentümer ein höherer Spielraum zur Verfügung steht. Darüber lässt sich gleichzeitig eine Innenentwicklung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange verfolgen. Da weitere rechtliche Regelungen, wie die BauO NRW, bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben herangezogen werden müssen und die Orientierung neuer Bauvorhaben sich an bereits vorhandenem baulichen Bestand erfolgt, werden diese verträglich mit der Umgebung sein.

### **8.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der zukünftigen Beurteilung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Eigenart der näheren Umgebung der Maßstab für Bauvorhaben darstellen. Maßgeblich sind dabei insbesondere die tatsächlich vorhandenen vorderen und hinteren Baufluchten.

Im Bestand finden sich bauliche Anlagen, welche die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhalten. Gleichzeitig wird zukünftig bei der Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche die nähere Umgebung in ihrer Gesamtheit herangezogen, sodass insgesamt von einer geringfügig veränderten Situation hinsichtlich der nach der Aufhebung zulässigerweise Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, auszugehen ist. Aktuell sind die überbaubaren Grundstücksflächen in vielen Baugebieten vergleichsweise eng gefasst, sodass zukünftig von einer Ausweitung der überbaubaren Flächen im Aufhebungsgebiet auszugehen ist. Darüber darf dann Fläche und Boden in bisher von Bebauung freizuhaltenen Bereichen in Anspruch genommen werden, gleichzeitig wird dadurch aber eine Innenentwicklung verfolgt, welche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig verfolgt werden soll. Eine Zurücknahme von überbaubarer Grundstücksfläche ist aufgrund der Aufhebung nicht zu erkennen, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht beschränkt werden.

## **9 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr**

Wie in Kapitel 6.2 dargelegt wird, ist das Plangebiet bereits voll erschlossen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich weder die verkehrliche Erschließung noch die Situation für den ruhenden Verkehr.

## **10 Grün- und Freiraumkonzept**

Die bestehende Situation der Grün- und Freiräume wird durch die Planung im Wesentlichen erhalten werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestehende Grün- und Freiräume durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden dürften. Die vereinzelt entstehenden Innenentwicklungsmöglichkeiten liegen überwiegend im Bereich von gärtnerisch genutzten Flächen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Hausgärten. Ein Teil des Nachverdichtungspotentials, wie beispielsweise im Bereich des Bürgerparks, besteht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 bereits.



## 11 Ver- und Entsorgung/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgung des gesamten Planbereiches ist gesichert und wird mit der Planung keiner Änderung unterzogen. Unter anderem befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der Westnetz GmbH zur öffentlichen Stromversorgung im Plangebiet. Die Aufhebung berührt den Betrieb und den Erhalt der Leitungen nicht. Ebenfalls unbeeinflusst bleiben grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrechte.

## 12 Umweltbelange / Artenschutz

### 12.1 Umweltbelange

Ein Belang der planerischen Abwägung ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Meistersweg“ wurde eine eigenständige Umweltprüfung erarbeitet, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf

1. Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
2. die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
3. den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen
5. und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Der Umweltbericht wurde zur Abwägung aller umweltrelevanten Belange, entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB erstellt.

Es wird insgesamt festgestellt, dass „durch die Aufhebung gegenüber der aktuell tatsächlich sowie planungsrechtlich bestehenden Situation nur wenige Änderungen zu erwarten [sind]. Insgesamt wird die bauliche Entwicklung des Aufhebungsbereiches im Rahmen der Maßgabe des § 34 BauGB möglich sein. Darunter fallen insbesondere Rückbau-, Sanierungs-, Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen. Aktuell ist am ehesten von einer Nachverdichtung im Gebiet auszugehen. Davon ausgehend ist mit Bebauung, Bodenversiegelung und Änderungen des Vegetationsbestandes auszugehen. Es gibt Nachverdichtungspotentiale, die bereits unter den Voraussetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen und welche, die erst durch die Aufhebung vorbereitet werden. Letztere sind allerdings in der Anzahl und auch räumlich beschränkt, sodass die damit einhergehende Versiegelung und Überbauung voraussichtlich nicht dazu geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu begründen. Eine Nachverdichtung geht mit einer Nutzungsintensivierung einher, welche beispielsweise mehr Emissionen aufgrund von Verkehr und dem Betrieb von Gebäuden beinhaltet. Auch diese Wirkungen sind nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten. Lediglich beim Schutzgut Pflanzen ist mit dem Wegfall der planungsrechtlichen Sicherung von Heckenpflanzungen eine voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Das wiederum kann sich insbesondere auf die Schutzgüter Klima und Luft auswirken, für welche es allerdings nicht als erheblich einzustufen ist. Die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere muss in Einzelfallbetrachtungen geprüft und bewertet werden [vgl. Kapitel 12.2].“ Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen lässt sich nicht ver-







Für die Altablagerung 693112-0150 („ehem. Hausmüllkippe Burgweg“) besteht nach Auffassung der Unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungsbedarf, da anhand der in den 1980er und 1990er Jahren erfolgten Untersuchungen Auswirkungen auf die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz nicht ausgeschlossen werden können. Der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde für die Fläche 693112-150 eine Untersuchung durchzuführen, wurde im Januar 2024 gefolgt. Bei der aktuellen Untersuchung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Für die acht untersuchten Proben werden die Prüfwerte nach BBodSchV für Kinderspielflächen eingehalten. Für die vorhandene sensible Nutzung als Kinderspielfläche lässt sich somit kein Gefährdungspotenzial über einen Direktkontakt ableiten. Für den Altstandort 693212-0302 („ehem. Landhandelsbetrieb und Schrottlager“) ist entsprechend der Einstufung der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

## 15 Kampfmittel

Derzeit sind keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

## 16 Bergbau / Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich laut der Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Humboldt 1“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Außerdem liegt das Gebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheurdt-Gas“ der Mingas-Power GmbH.

Für den Geltungsbereich wird kein auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

Der Aufhebungsbereich liegt in der Erdbebenzone Null und ist der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gem. DIN 4147 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

## 17 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich Baudenkmäler. Diese werden unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 1 und dessen Aufhebung rechtlich geschützt. Nach Auskunft des Dezernat 35 der Bezirksregierung Düsseldorf befinden sich im Geltungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Nach Auskunft des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich entlang der L 478 Spuren der historischen Vorgängerbauung in Form von Gebäudefundamenten, Mauern, Pflasterungen, Leitungen, Gruben, Gräben oder Siedlungs- und Verfüllschichten mit den darin enthaltenen Funden erhalten haben. In diesem Bereich geht das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege daher vom Erhalt eines vermuteten Bodendenkmals aus. Gemäß § 14 Abs. 3 DSchG NRW sind Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung durch die Gemeinden zu sichern. Bei zukünftigen Bauvorhaben im Bereich der L 478 ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren über die Untere Denkmalbehörde das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen und dem Fachamt Bau- und Abbruchanträge bzw. Abbruchanzeigen zur Benehmenserstellung im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW zuzuleiten. Bei Beachtung dieser Voraussetzung kann das vermutete Bodendenkmal zukünftig gesichert werden und es erfordert noch im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Aufklärung des Sachverhaltes.



## 18 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind in dem Plangebiet nicht festgesetzt. Auch in der Hochwassergefahrenkarte (System Rhein) sowie der Hochwasserrisikokarte liegt das Plangebiet außerhalb der Gefahren bzw. Risikobereiche.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de) veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW des BKG). Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende Maßnahmen dienen. Für die Gemeinde Rheurdt liegt zurzeit noch kein kommunales Konzept zum Starkregenmanagement vor. Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch auf der Internetseite des BKG aufgerufen werden, auf welcher weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Bei einem seltenen Starkregenereignis ist das Plangebiet geringfügig betroffen. Es sind punktuell kleinräumige Überflutungen von bis zu 50 cm möglich. Im Bereich der Schwalbenstraße 12, Finkenstraße 2 und 4 sowie westlich der Drosselstraße (Hausnummern 1 bis 15) sind Überflutungen direkt an der Bebauung und Einstautiefen von bis zu einem Meter zu erwarten. Bei einem extremen Ereignis verstärkt sich das Risiko und es ist mit größeren überfluteten Bereichen sowie höheren Wassertiefen zu rechnen. Dann ergeben sich im Bereich Niederend 41, 43 und der Schule ebenfalls Einstauhöhen von bis zu einem Meter. Vergleichsweise hohe Fließgeschwindigkeiten sind auf der Schwalbenstraße, Fasanenstraße und der Rathausstraße zu erwarten. Insgesamt zeichnet sich keine Gesamtsituation ab, die eine umfassende Behandlung des starkregeninduzierten Überflutungsrisikos auf bauleitplanerischer Ebene erfordert.

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet werden im bundesweiten Raumordnungsplan für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) Ziele und Grundsätze festgelegt. Der BRPH hat zum Ziel das Risiko durch Hochwasserereignisse, welche durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder eindringendes Meerwasser in Küstengebieten hervorgerufen werden können, zu minimieren und dadurch Schadenspotentiale zu begrenzen. Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Ziele sind beachtet und der Grundsatz II.1.1 ist berücksichtigt worden: Entsprechend Ziel I.1.1 ist das Hochwasserrisiko durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft worden. Eine vorausschauende Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen entsprechend Ziel I.2.1 ist durch die Beachtung häufiger ( $HQ_{häufig}$ ), mittlerer ( $HQ_{100}$ ) und seltener ( $HQ_{extrem}$ ) Hochwasserszenarien sowie seltener und extremer Starkregenereignisse nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten erfolgt. Auf Grundlage der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu den Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass diese hochwassermindernd wirken. Die Bodenkarte des geologischen Dienstes trifft für die Bodentypen einerseits keine entsprechende Aussage und andererseits ist der Boden im Plangebiet bereits großflächig versiegelt und bebaut. Daher handelt es sich bei dem Geltungsbereich nicht um ein entsprechend Ziel II.1.3 zu bewertendes Gebiet. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass es ein Erfordernis zur Minderung des Hochwasserrisikos im Plangebiet gibt (Grundsatz II.1.1 des BRPH).

## 19 Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsschutz

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 geht keine Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen einher.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung befinden Grundstücke privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Bebauungsplan Nr. 1 bestimmt Inhalt und Schranken dieses Eigentums, welche mit







## D AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 20 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eine wesentliche Auswirkung der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Rechtssicherheit und der Gewährleistung einer transparenten Planungssituation. Darüber hinaus kann die Gemeinde das Plangebiet nach der Aufhebung entsprechend aktueller Zielsetzungen und Erfordernisse entwickeln. Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 lässt sich insbesondere eine größere Flexibilität hinsichtlich kurzfristig erforderlicher baulicher Anpassungen einräumen, was zum Erhalt und Sicherstellung der Funktionserfüllung baulicher Anlagen (wie beispielsweise der Grundschule) beiträgt.

Der Umweltbericht kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Aufhebung nur geringfügige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Aufhebungsbereich und dessen Umgebung werden bereits anthropogen genutzt und sind baulich geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 lässt diese Nutzungen und Intensität der Nutzungen bereits zu. Hinsichtlich des Überbauungsgrades ist aktuell bereits eine höhere Beanspruchung der Fläche und des Bodens als sie im Bestand vorzufinden ist zulässig. Nach der Aufhebung werden bauliche Entwicklungen im Plangebiet weiterhin möglich sein, sodass die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundstücke uneingeschränkt nutzen können. Für das Schutzgut Pflanzen ist durch den Wegfall der sichernden Festsetzung einer erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, welche durch eine Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Rheurdt ausgeglichen werden kann. Darüber kann multifunktional auch der Eingriff in den Boden durch zusätzliche, wenn auch geringe Überbauungen ausgeglichen werden.

### 21 Finanzielle Auswirkungen

Werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 die zulässigen Nutzungen der Grundstücke aufgehoben oder geändert, kann entsprechend des § 42 BauGB bei einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung ein Entschädigungsanspruch eintreten. Maßgeblich für die Entschädigung sind die Absätze 2 und 3 des § 42 BauGB:

(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Die 9. und 10. Änderung sind weniger als sieben Jahre alt, sodass sich potentielle Entschädigungsansprüche bei wesentlichen Wertminderungen von Grundstücken innerhalb dieser Geltungsbereiche nach Absatz 2 bemessen. Da die 9. Änderung nicht mehr rechtskräftig ist, ist diese nicht zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich der 10. Änderung ist entsprechend der Festsetzungen bereits vollstän-







## II Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner Änderungen

Der Plan der zeichnerischen Festsetzungen liegt der Begründung bei.

	Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WR / WA / MD / MI	WR	WR / WA	WR / WA	MD	WA	WA	WR		WA (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 III Nr. 3 – 5 BauNVO sind entsprechend § 1 VI Nr. 1 BauNVO nicht zulässig)
<b>GRZ</b>	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4		0,4
<b>GFZ</b>	0,4 / 0,7	0,4	0,4 / 0,7	0,4 / 0,7	0,4 / 0,5 / 0,8	0,5	0,5	0,4 / 0,5		
<b>Gr</b>										Max. 650 m <sup>2</sup>
<b>GF</b>										Max. 1.150 m <sup>2</sup>
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	I / II	I	I / II	I / II	I ; II	I	I	I / II / III		II
<b>Höhe der baulichen Anlagen</b>								Bezugspunkt: 31,9 m ü NHN 2.2 Bauliche Anlagen im WR1 dürfen nicht höher als 0,5 m und nicht tiefer als NHN 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. 2.4 Die First- und Traufhöhe der Gebäude im WR 1 dürfen die folgenden Werte über dem jeweils genannten Bezugspunkt in m über NHN nicht überschreiten: Traufhöhe: 7,3m über dem Bezugspunkt entsprechend derzeit 39,2 m ü NHN; Firsthöhe: 10,3m über dem Bezugspunkt entsprechend derzeit 42,20 m ü NHN		FH max. 43,10 m NHN / FH max. 42,10 m NHN / FH max. 41,20 m
<b>Bauweise</b>	o / g	o	o	o	oF <sup>1</sup> / nur Hausgruppen; o	Einzel- und Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhäuser	EH / o / a / Doppelhäuser		
<b>Dachform</b>					oF / flach					

1 oF: Ohne Festsetzung





Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rheurdt  
Anlagen

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
									m betragen.
<b>Höhenvorgaben</b>	Sockelhöhen sollen über die beim Kanalanchluss erforderlichen Höhen nicht hinausgehen			Die Oberkante der Erdgeschossfußböden wird, bezogen auf den niedrigsten Punkt der Straßenkrone der anbaufähigen Erschließungsstraße, bzw. Fußweg, auf max. 0,60 m festgesetzt.					<p>2.1 Im WA1 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen nicht höher als 34,90 m NHN und nicht tiefer als 34,70 m NHN liegen.</p> <p>2.2 Im WA2 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen nicht höher als 34,10 mNHN und nicht tiefer als 33,90 m NHN liegen.</p> <p>2.3 Im WA3 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen nicht höher alsbodens baulicher Anlagen nicht höher als 33,10 m NHN und nicht tiefer als 32,90 m NHN liegen.</p> <p>2.4 Im WA4 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen nicht höher als32,20 m NHN und nicht tiefer als 32,00 m NHN liegen.</p>
<b>Gärten und Bepflanzung</b>	<p>6.1 die vorgartenmäßig zu nutzenden Flächen sind untereinander und zur Straße hin durch niedrige Spriegelzäune, Hecken (max. 60cm hoch) oder Rasenkantensteine zu begrenzen.</p> <p>6.2 Für die Vorgärten besteht die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.</p>			<p>2. Die Vorgartenflächen sind ausschließlich mit heimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten und mit einem Rasenkantenstein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abzugrenzen.</p> <p>3. Die vorhandenen Böschungen sind zu erhalten und zu schützen. Auf den Privatgrundstücken entlang der Böschungsoberkante wird ein 5m breiter Pflanzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur</p>		<p>2. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Nr. 444, Nr. 429 und Nr. 425 ist mit einer Hainbuchenhecke in einer Höhe von max. 2,0 m zu bepflanzen.</p> <p>3. Die Vorgartenflächen sind ausschließlich mit heimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten und mit einem Rasenkantenstein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abzugrenzen.</p>	<p>7.1 Bäume sind gem. der zeichnerischen Erhaltungsfestsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend der jeweiligen Art nachzupflanzen. Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm zu verwenden.</p> <p>7.2 Die Verkehrsgrünflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche des Meistersweges sind gem. zeichnerischer Festsetzung dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall der Vegetation entsprechend der jeweiligen Ausprägung nachzupflanzen.</p> <p>7.3 Im WR1 ist an den in der planzeichnung festgesetzten Standorten die Bepflanzung mit einem Baum vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20cm der</p>	<p>8.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg im verkehrsberuhigten Ausbau (Planstraße A) ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen die Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen einer Art aus nachstehender Auswahlliste innerhalb von mind. 4 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat fachgerecht unter Berücksichtigung der Einbringung entsprechenden Bodensubstrats sowie ausreichender Belüftung/</p>	<p>§ 3 Höhenlage: Die Oberkante der Erdgeschossfußböden wird, bezogen auf den niedrigsten Punkt der Straßenkrone oder anbaufähigen Straße, auf 0,60 m festgesetzt.</p> <p>§ 4 1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die vorgartenmäßig genutzt werden sollen, sind gärtnerisch zu gestalten durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder Rasen. Eine Nutzung als Lagerfläche oder Stellplatz wird ausgeschlossen.</p>

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rheurdt  
Anlagen

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
					<p>und Landschaft festgesetzt, dessen Bepflanzung in Anlehnung an den Bepflanzungsplan ausschließlich mit Sträuchern und Bäumen, die in der näheren Umgebung vorkommen, gestattet ist. Es handelt sich dabei um folgende Feldgehölze: Eiche als Hochstamm oder Heister, Schwarzer Holunder, Haselnuss, Hainbuche, Weißdorn und Schwarzdorn, Eberesche als Heister oder Hochstamm, Vogelkirsche als Hochstamm.</p> <p>Vorgärten sind ausschließlich mit heimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten, soweit nicht das Anlegen von PKW-Stellplätzen zulässig ist. Die anzulegenden Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Es ist sicherzustellen, dass kein Wasser auf die Fahrbahn gelangt. Das Anlegen von KFZ-Stellplätzen in den Vorgärten ist nur in Verbindung mit den vorhandenen Zufahrten oder Hauszugängen möglich und wird flächenmäßig auf max. 50 % der Vorgartenfläche begrenzt. (2. Änd. Der 5. Änd.)</p>		<p>Acer rubrum zu verwenden. Die Anpflanzungen sind innerhalb von min. 2x2m großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten bzw. -streifen auszuführen.</p> <p>7.4 Im WR1 sind die Flachdächer der Carports zu begründen. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung, die Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen.</p> <p>7.5 Der nicht überbaubaren Freiflächenanteil im WR1 ist gärtnerisch anzulegen. Neben Rasen- und Wiesenflächen sind Strauch- und Baumpflanzungen zulässig.</p>	<p>Regenwasserversickerung zu erfolgen. Die Bäume sind gegen Überfahring/ Schäden im Wurzel-/Stammbereich zu schützen (z.B. Baumbügel oder überfahrbare Baumscheiben). Es sind folgende Hochstämme einer Art in der Qualität, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 18-20 cm zu verwenden:</p> <p>Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')</p> <p>Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')</p> <p>Apfeldorn (Crataegus carrierei)</p> <p>Nicht fruchtende Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')</p> <p>Die Pflanzbeete sind als Rasen/Wiese auszubilden oder mit Bodendeckern (Qualität 2x verpflanzte Sträucher) der folgenden Arten dauerhaft zu begrünen:</p> <p>Euonymus fortunei Kriechspindel</p> <p>Lonicera nitida 'Maigrün' Heckenmyrte</p> <p>Lonicera pileata Böschungsmyrte</p> <p>Potentilla 'Goldteppich' Kriechender Fingerstrauch</p> <p>Rosa 'Sommerwind' Bodendecker-Rose</p> <p>Spirea decumbens Zwerg-Spiere</p> <p>Stephanandra incisa Niedrige Kranzspiere</p>	



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rheurdt  
Anlagen

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
								Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' 'Niedrige Purpurbeere	
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>						6.1 Das auf der Stellplatzanlage mit der Zweckbestimmung 8St/5C im WR1 anfallende Niederschlagswasser ist vor dem Übergang auf die öffentlichen Verkehrsflächen abzufangen und einer anzulegenden Versickerungsanlage in der südlich anschließenden Freifläche zuzuleiten. Das Niederschlagswasser ist in Mulden-Rigolen-Elementen oder einem Versickerungsbecken zu versickern. Erforderlichenfalls ist beim Aushub angetroffener nicht sickerfähiger Boden im Bereich der Sohle der Versickerungsanlage nach der Maßgabe des Versickerungsgutachtens auszutauschen. Die genaue Größe der Versickerungsanlagen bleibt der Detailplanung vorbehalten. Die Versickerungsanlage ist mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) anzusäen, der dauerhaft zu erhalten ist. Die Böschungsneigung sind 1:2 oder flacher auszubilden, Kanten sind auszurunen. 6.2 In den WR1 bis WR3 sind private Stellplätze, Zugänge, Wegeverbindungen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.		7.1 Das auf den privaten Grundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Details zur Art der Versickerung ist dem Hydrogeologischen Gutachten und Baugrundvorgutachten vom 21.03.2016 zu entnehmen. 7.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind private Stellplätze, Zugänge, Wegeverbindungen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Schotter-, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.	
<b>Gebäude und Nebengebäude und Nutzung</b>				1. In der Anbauverbotszone sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme der Einfriedungen nicht zulässig. 2. Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §		4.1 IM WR1 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. 4.2 In den WR2 und WR3 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ebenerdig zulässig. 4.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten sind Stellplätze, Carports und Garagen ausgeschlossen. 4.5 Sonstige Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind in den WR1 bis WR3 und den Gemeinbedarfsflächen innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.		6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Garagen, Carports (=offene Garagen), Stellplätze und Nebenanlagen oberirdisch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der jeweils zeichnerisch festgesetzten Ein-/Ausfahrten von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnweg im verkehrsberuhigten Ausbau (Planstraße A und B) sowie der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Parkplätze, Baumpflanzungen	



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rheurdt  
Anlagen

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
				14 I BauNVO sind, mit Ausnahme von Einfriedungen und Anlagen i.S.d. § 14 II BauNVO, außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 23V BauNVO)				und sonstigen Pflanzflächen zulässig. 6.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Erschließungsstraße einhalten. 6.3 Im Vorgarten ist ein Stellplatz zulässig, der jedoch nur über die im Bebauungsplan je Baugrundstück festgesetzte Ein-/Ausfahrt angefahren werden darf.  9.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Wintergärten zulässig, sie müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegen.	
<b>Garagen</b>	5,1 max. Traufhöhe 2,5 m ü. Gelände 5,2 Material ist den zugehörigen Wohnbauten anzugleichen 5,3 Fertiggaragen, die der Bindung nach 5.2 genügen, sind zulässig 5,4 Wellblechgaragen sind nicht zulässig. 5,5 statt zusammengesetzter sind auch Einzelgaragen zulässig			Freistehende Garagen sind eingeschossig in Massivbauweise mit Flachdach zu errichten. Die Ansichtsflächen sind der äußeren Gestaltung der Wohnhäuser anzupassen.					§ 2 3) Freistehende Garagen sind in Massivbauweise zu errichten. Die Ansichtsflächen sind der äußeren Gestaltung der Wohnhäuser anzupassen.
<b>Gewerbe</b>									
<b>Gestaltung</b>	Außenwände sind in erdfarbenen Tönen zu gestalten						8.1 In WR1 bis WR3 und der Gemeinbedarfsflächen sind die äußere Gestalt der Stellplätze, Carports und sonstigen Nebenanlagen in Farbe, Gestalt und Material den Hauptbaukörpern anzu-	9.1 Zusammenhängende Haus-einheiten (Doppelhäuser) und zusammenhängende Garagen/Carports sind mit identischer Höhenlage der Gebäude, Dachform und	§ 2 1) Die Außenwände der Gebäude sind in Verbundmauerwerk herzustellen, dazu zählen auch Nebenan-



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rheurdt  
Anlagen

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
							<p>passen.</p> <p>8.2 In den WR1 bis WR3 sowie den Gemeinbedarfsflächen sind die Außenflächen der Wände entweder mit rot- und erdfarbigen Klinkern oder in Putz bzw. geschlämmt auszuführen. Kombinationen untereinander bzw. mit anderen Materialien sind möglich. Es muss jedoch ein Material überwiegen. Ein deutliches Überwiegen liegt bei der Verwendung eines Materials mit 60% der Außenfläche vor.</p> <p>8.3 In den WR1 bis WR3 sind Wintergärten zulässig, sie müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen und innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.</p>	<p>Dachneigung auszuführen. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen in Material und Farbe einander anzugleichen.</p> <p>9.8 In den WA 1 bis WA 4 sind Höhenunterschiede, die sich bei der Errichtung von Gebäuden auf den Baugrundstücken ergeben, durch Böschungen bzw. durch flächenhafte Geländekorrekturen auszugleichen. Bei der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ist die vorhandene Geländetopographie der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bestandsgärten zu berücksichtigen. Eine Geländegestaltung bzw. -terrassierung ist durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis jeweils max. 1,0 m Höhe zulässig. Geländeabstütungen (z.B. durch Stützmauern) sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.</p>	<p>gen. Einzelne kleinere Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden.</p>
<b>Einfriedungen</b>	<p>6.3 Für die sonstige Einfriedung der Grundstücke sind Hecken, Spiegelzäune und unauffällige kunststoff-überzogene Maschendrahtzäune (max. Höhe der Rohrpfosten 1,2 m) zulässig</p>			<p>4. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist entlang der Straßenbegrenzungslinie der Vorgartenbereich mit einem Rasenkantenstein (08/20) oder einer Einfriedung in Höhe bis zu 0,40 m abzugrenzen. Im Falle von Eckgrundstücken ist die Errichtung von Einfriedungen in Höhe bis zu 1,80 m im Abstand von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entlang des Hausgartens zugelassen.</p> <p>Die Grundstücke sind entlang der freien Strecke der B 510 dauerhaft und lückenlos ohne Tür und Tor</p>	<p>1. Einfriedungen zwischen den Haus- und Wirtschaftsgärten sowie die Einfriedungen der Haus- und Wirtschaftsgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den landwirtschaftlich / Gärtnerisch genutzten Flächen müssen als Hecke ausgebildet werden, und zwar ausschließlich mit Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Forsythie. Die Mindesthöhe der Hecken wird auf 1,5 m, die max. Höhe auf 2,0 m festgesetzt.</p>	<p>1. Einfriedungen zwischen den Haus- und Wirtschaftsgärten sowie die Einfriedungen der Haus- und Wirtschaftsgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den landwirtschaftlich / Gärtnerisch genutzten Flächen müssen als Hecke ausgebildet werden, und zwar ausschließlich mit Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Forsythie. Die Mindesthöhe der Hecken wird auf 1,5 m, die max. Höhe auf 2,0 m festgesetzt.</p>	<p>8.7 Als Einfriedungen zwischen den Freiflächen des WR1 und den angrenzenden Hausgärten des WR2 sowie den Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen Kindergarten sind ausschließlich geschnittene Hecken (im Endzustand 1,0m breit und 1,7-2,0m hoch) aus heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste 2 zugelassen. Als sonstige Einfriedungen der Grundstücke sind in den WR2 und WR3 sowie den Gemeinbedarfsflächen Hecken, Spiegelzäune und kunststoff-überzogene Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,6m zulässig. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz.</p>	<p>9.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind die Einfriedungen der Vorgärten an der Straßenbegrenzungslinie nur mittels Rasenkantensteinen zugelassen. Vorgartenflächen sind unversegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und der zulässige Stellplatz nach Festsetzung 6.3. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der das Baugrundstück erschließenden Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnweg) und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Baugrundstücks).</p> <p>9.6 Als Einfriedungen zwischen den Hausgärten untereinander sind in den WA 1 bis WA 4 ausschließlich geschnittene Hecken</p>	<p>§ 4 2) Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch Rasenkantensteine zulässig. Andere Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Für die seitlichen und hinteren Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken, Spiegelzäune und ähnliches Material – Maximalhöhe 1,50 m – zulässig.</p>

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
				einzufrieden (max. 2m )				<p>(im Endzustand max. 1,0 m breit und max. 2,0 m hoch) aus Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste, nach Bedarf auch in Verbindung mit einem max. 1,60 m hohen Zaun zugelassen. Wünschen beide Nachbarn eine Einfriedigung, dann sind die Hecken, nach Bedarf auch in Verbindung mit einem 1,60 m hohen Zaun, zwischen den Baugrundstücken auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen nach dem Nachbarrechtsgesetz zu pflanzen/positionieren, soweit beide Nachbarn hiermit einverstanden sind. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz.</p> <p>Carpinus betulus Hainbuche</p> <p>Acer campestre Feldahorn</p> <p>Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn</p> <p>Ligustrum vulgare Gew. Liguster</p> <p>Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche</p> <p>Fagus sylvatica Buche</p> <p>9.7 Als Einfriedigungen sind in den WA 1 im Übergang zum Reiterweg ausschließlich geschnittene Hecken (im Endzustand max. 1,0 m breit und max. 2,0 m hoch) aus Gehölzen gemäß der Pflanzliste in 10.6 nach Bedarf auch in Verbindung mit einem max. 1,60 m hohen, dann auf der Baugrundstückinnenseite positionierten Zaun zugelassen.</p>	



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rheurdt  
Anlagen

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
Schallschutz				3. Im gesamten Planbereich sind die Bauherren gem. § 9 I Nr. 24 BBauG verpflichtet, bei Wohnungsbauten oder sonstigen schutzbedürftigen Vorhaben durch ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts gewährleistet sind.		4. Bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entlang der Straße Niederrand, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Außenwandbauteile und bei der Nutzung des Dachgeschosses die Dachaufbauten, Dach- und Dachdeckenflächen so ausgeführt werden, dass das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile von 40 dB(A) und für Fenster von 32 dB(A) eingehalten wird; dies entspricht der Fensterschallschutzklasse 2 nach VDI 2719.			
Werbeanlagen				Werbeanlagen sind in der Anbauzone entlang der B 510 nicht zulässig.					
Überbaubare Grundstücksflächen						3.1 Im WR 1 ist ein Vortreten vor die Baugrenze um max. 0,5 m für folgende Gebäudeteile zulässig: Fassadengliederung, Wintergärten, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Treppenanlagen, Vordächer, Beleuchtungskörper. Überdachte oder unüberdachte Freisitze und Balkone dürfen nach Norden zum Meistersweg um max. 1,5m und zur westlichen Flurstücksgrenze um max. 1,0m vortreten 3.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ist ein Vortreten vor die Baugrenze nach Osten und Norden für Lichtschächte um max. 0,7m zulässig, ansonsten ist ein Vortreten vor die Baugrenze um max. 0,5m für fol-		2.5 Gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Wa1 bis WA4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. 3.1 In den WA1 bis WA4 ist ein Vortreten vor die Baugrenze um max. 0,5m für folgende Gebäudeteile zulässig, sofern die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukäste	



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rheurdt  
Anlagen

Nr. 1	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	4. Änderung	5. Änderung (mit 1. u. 2. Änderung)	6. Änderung	8. Änderung	10. Änderung	Gestaltungssatzung
							gende Gebäudeteile zulässig: Windfänge, Wandfeiler, Fensterbänke, Vordächer, Beleuchtungskörper.		
<b>Festsetzungen bzgl. Wohnungen</b>							5.1 Im WR 1 sind je Einzelhaus max. 14 Wohnungen zulässig.	5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Wohnungen oder Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen unzulässig.	
<b>Pflanzlisten</b>							<p>Pflanzliste 1: Gehölzarten für die Anlagen von Hecken. Bäume: Acer campestre, Carpinus betulus, sorbus aucuparia, prunus padus; Sträucher: Cornus mas, cornus sanuinea, corylus avellana, crataegus monogyna, crataegus laevigata, lonicera xylosteum, prunus spinosa, rosa canina. Qualitäten: Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60-100cm; Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100-125cm; Pflanzung im Abstand von 1m, Reihen um 0,5m gegeneinander versetzt</p> <p>Pflanzliste 2: Gehölzarten für die Anlage von Schnitthecken. Bäume: Acer campestre, carpinus betulus; Sträucher: Cornus mas, crataegus monogyna, crataegus laevigata, lonicera xylosteum, prunus spinosa. Qualitäten: Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60-100cm; Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100-125cm; Pflanzung im Abstand von 1m, Reihen um 0,5m gegeneinander versetzt</p>		

