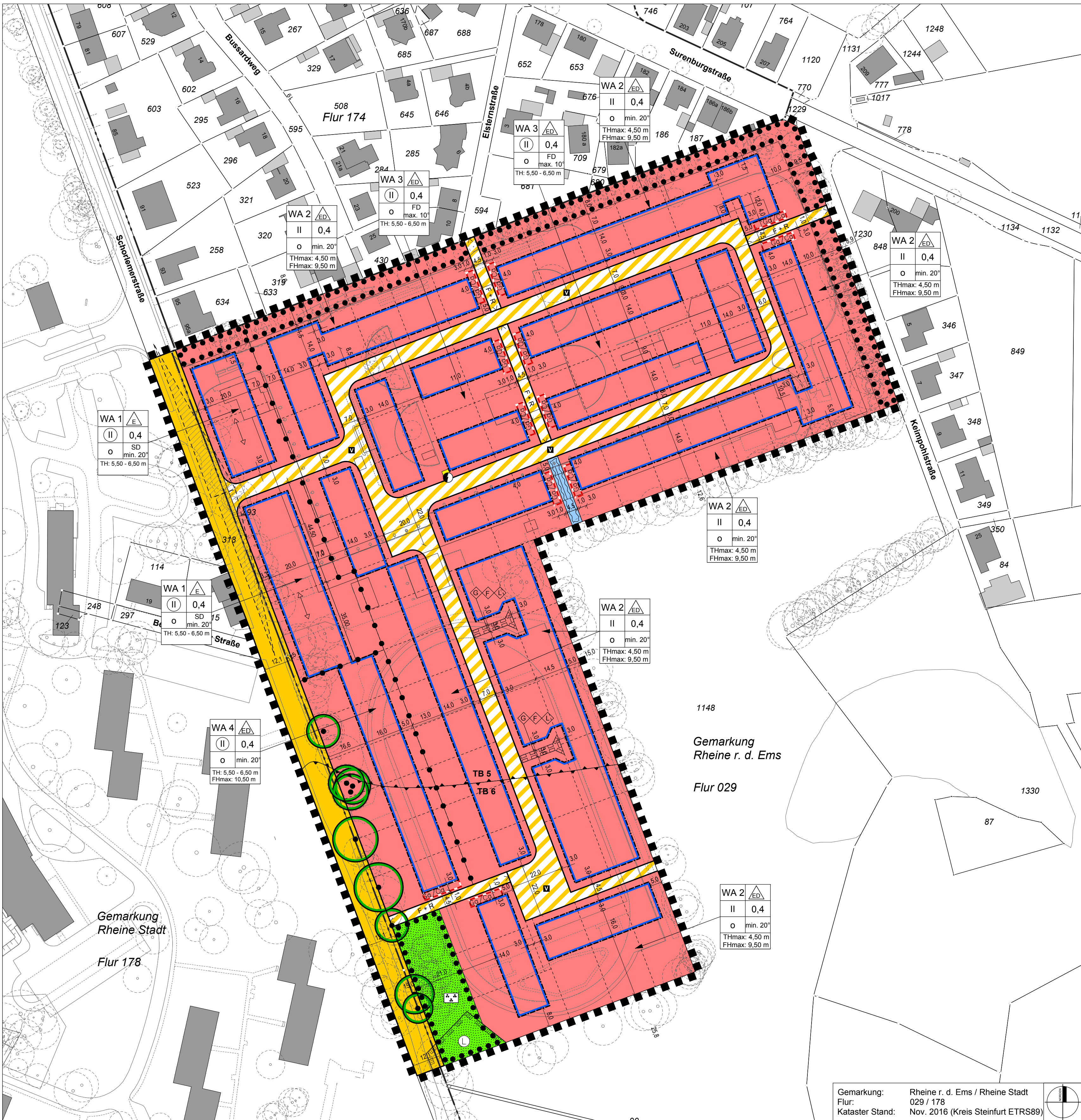




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

○ Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität (Trafostation)

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

Ga/Ca Garagen / Carports

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Lärmbelastung, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

10 - 20° Minimale und Maximale Dachneigung
SD / FD Satteldach / Flachdach
Firstrichtung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten
Landschaftsschutzgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1

Allgemeines Wohngebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3.4 und 5) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

2.1

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

2.2

Grundflächenzahl
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich max. 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den festgesetzten WA 1 und WA 4 sind Garagen, Carports, Fahrradstellanlagen und Müllsammelplätze auf der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der Schorlemerstraße zulässig.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen durch Garagen und Carports, 1-geschossige, transparente Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 2 m zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1

Innerhalb der mit WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZU SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise:11/1989) einzustufen. Die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R w,res sind der DIN 4109, Tabelle 8 zu entnehmen.

	Geschoss	Teilbereich 5	Teilbereich 6
Lärmpegelbereiche (LPB)	alle Fassaden	alle Geschosse	LPB III
			LPB IV

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmtem Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.2

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität zu ersetzen.

6.3

Die privaten Zier- und Nutzgärten sind strukturell anzulegen. Sie müssen mit mindestens 50 % heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Entlang der Schorlemerstraße sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2. DACHFORM / -NEIGUNG

2.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.2

In den mit WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

2.3

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer / flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

3. EINFRIEDIGUNG

Die hintere Grundstücksgrenze zum Landschaftsschutzgebiet ist als geschlossener, hoher Metall-Stabgitterzaun herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. Auslichtung oder „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen bzw. Durchgänge und mindestens 1,2 m hoch auszuführen.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen; ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. KAMPFMITTEL

Der von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen angegebene Bombardierungsbereich mit Blindgängerverdachtspunkt wird vor Baubeginn abgesucht.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. BODENSCHUTZ

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. ALTLASTEN / ABRUCHMASSNAHMEN

Aufgrund einer nutzungsadäquaten Sanierung der gesamten Fläche vor Baubeginn erfolgt keine Altlastenkennzeichnung der Flächen. Die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert. Bei nachfolgenden Aushubmaßnahmen können geringfügige Fundamentreste nicht ausgeschlossen werden.

5. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutungsschutz infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländestufen und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne das ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

6. ERSCHLIESSUNG

Für die ordnungsgemäße, verkehrliche Abwicklung ist der Umbau des Knotenpunktes Elter Straße / Schornhorststraße erforderlich. Dazu bedarf es einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und Strassen NRW, Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld.

7. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

8. BAUMSCHUTZ

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Für die überplanten Bäume ist vor Baumentfernung ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

9. ARTENSCHUTZ

Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG

- Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.
- Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen betreffend ausnahmsweise auch zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres möglich.
- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten zu untersuchen. Vorhandene Öffnungen sind durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren. Empfohlen wird eine Kontrolle mittels Steiger und Videodoskop. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung einzustellen. Der Kreis Steinfurt / Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

10. PASSIVER LÄRMSCHUTZ

Das Plangebiet wird von vorhandenen (umliegenden) und noch geplanten Verkehrsanlagen (Straßen, Bahnstrecke) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen ermittelten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

11. EINSICHTNAHME

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

12. DATENMATERIAL

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 12.12.2017

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Stadt, Oberbaurat

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, 12.12.2017

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Stadt, Vermessungsberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 12.12.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 21.06.2017 in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 12.12.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 12.12.2017 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 12.12.2017

gez. Dr. Lüttmann
Der Bürgermeister

gez. Reuter
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 06.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 09.04.2018

Der Bürgermeister
In Vertretung

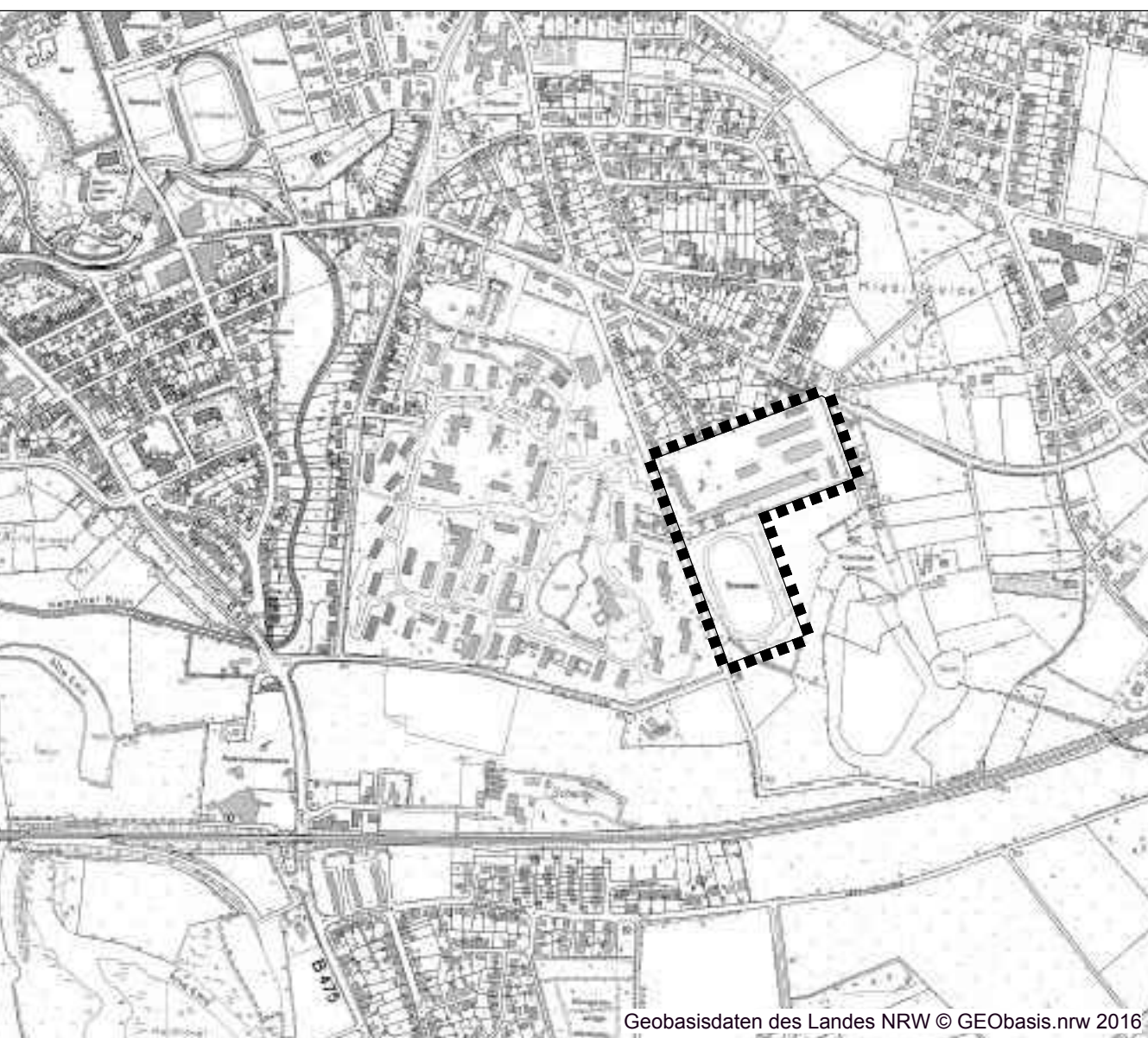
gez. Karasch
Beigeordnete

Stadt Rheine



Bebauungsplan Nr. 339

„Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost“



Planübersicht 1 : 10.000

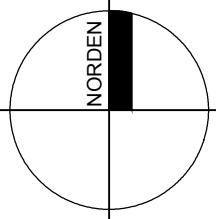
Stand 08.09.2017

Bearb. LSK/WK

Plangröße 102 x 74

Maßstab 1 : 1.000

Planbearbeitung:



WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dorper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2561 300-0 • Fax 300-0
info@wolterspartner.de