

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:
 - II Höchstmaß
 - FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)
 - TH Traufhöhe
 - 2 WE* 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Baugestaltung

- DN zulässige Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Grünfläche, öffentlich Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Erhaltungsgelände für Bäume
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzungen der Fläche mit Erfordernis zum passiven Schallschutz (s. textl. Festsetzung 1.6)

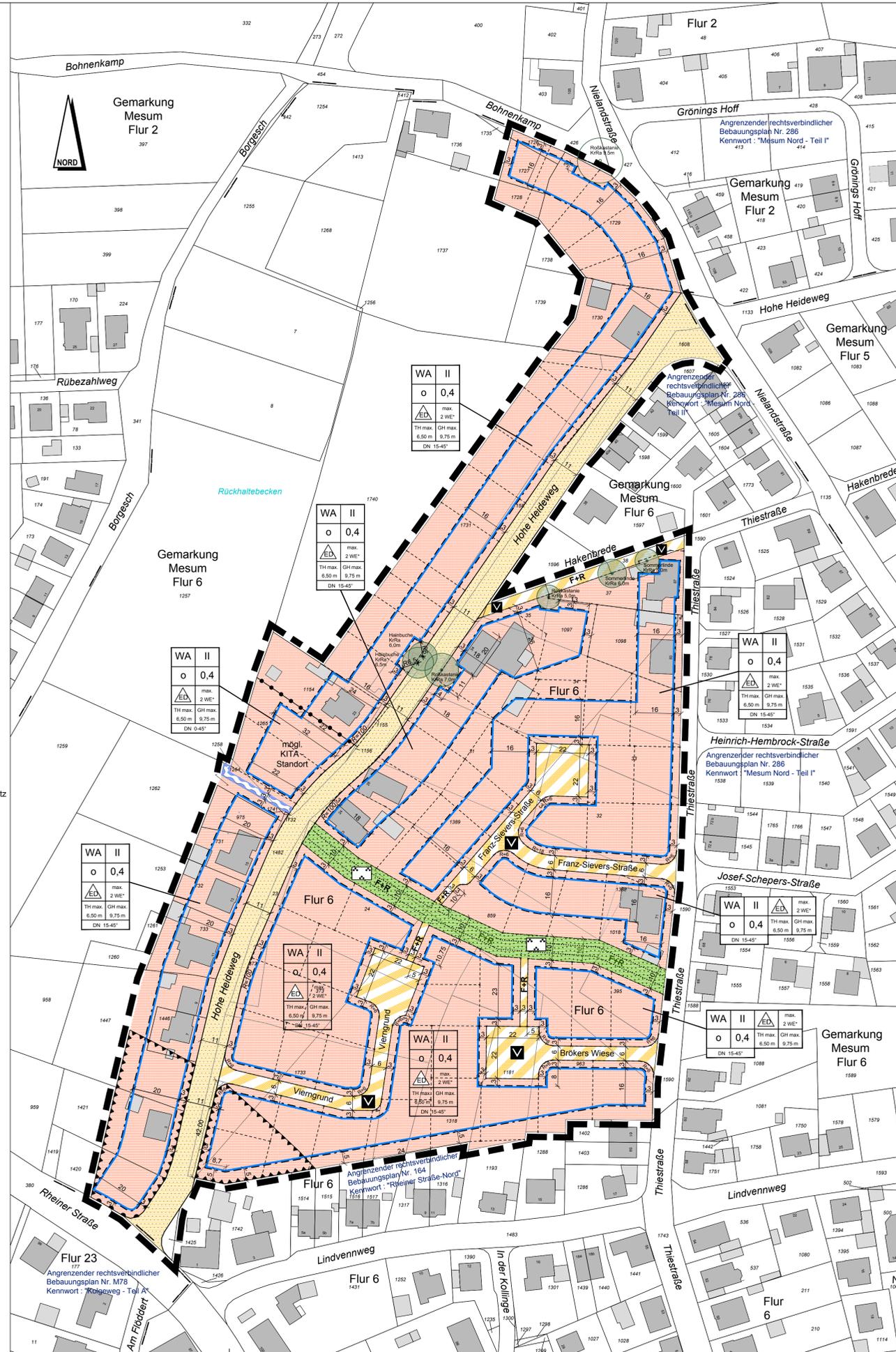
II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksgrenze geplant
- F+R integrierter Fuß- und Radweg

III. Planmaße / Bestandsangaben

- 16,0 Vermaßung
- R = 8,0 Radius
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 370 Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Bestandsbaum

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) entsprechend dem RdErl. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342 angewendet worden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 86 BauO NRW

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

- Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet**
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte ist als ein Gebäude zu verstehen, so dass je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind.
- Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen**
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO -
Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Zudem sind sie im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen oder Carports im Bereich der vorhandenen Bestandsbebauung als Ersatzbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Außerdem können bei seitlich benachbarten öffentlichen Fuß- und Radwegen oder Grünzügen Überschreitungen der Baugrenzen in diese Richtung zulässig sein. Zwischen der überschreitenden Anlage und der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ist dann eine mindestens 1 Meter breite Abstandsfläche einzuhalten und zu begrünen.
- Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Grundstücksfläche**
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. - gem. § 23 Abs. 3 BauNVO -
Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die von der erschließenden Straße abgewandte rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise bis zu maximal 2 m überschreiten.
- Festsetzung zum Schutz der Natur**
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -
Zur Vermeidung von den möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen ausdrücklich festgesetzt:
- Ein Rückbau von Gebäuden/Schuppen auf den Flurstücken 24 und 1181, Flur 6, Gem. Mesum darf zum Schutz ggfs. brütender Vögel ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- Einige Bäume im Plangebiet können Fledermäusen als Sommer- oder Übergangsquartier dienen. Zum Schutz von Fledermäusen dürfen diese Bäume (vgl. Karte 2 im Anhang der Artenschutzprüfung) ausdrücklich nur in der Zeit vom Anfang Dezember bis Ende Februar gefällt werden. Abweichend davon ist ein Baumfällungs- und fachlich-ökologischer Begleitplan zum Zeitpunkt der Mitte Oktober bis Anfang Dezember zulässig. Die durchzuführenden Baumkontrollen sind der Stadt Rheine/Stadtplanung oder dem Kreis Steinfurt/Untere Landschaftsbehörde vor Beginn der Untersuchungen anzuzeigen. Unabhängig dieser Festsetzung sind die Vorschriften der sädlichen Baumschutzsatzung zu beachten.

Festsetzung zum passiven Schallschutz an der Rheiher Straße
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Im Nahbereich der Rheiher Straße sind ohne bestehende Abschirmung oder Vornahme eines passiven Schallschutzes Überschreitungen der schalltechnisch in der DIN 18005-1 vorgegebenen Orientierungswerte möglich. Daher sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten, als kritisch einzuschätzenden Lärmwirkungsbereich der Rheiher Straße (K 66), beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnisch in der DIN 18005-1 vorgegebenen Schallschutz-Orientierungswerte (Beurteilungspegel tagsüber 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) vorzusehen. Die Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Baukörpervorgaben und Gebäudehöhen**
Die Trauf- und die Firsthöhen dürfen die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachstuhl. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der den Grundrücken vorgelagerten Erschließungsfläche, wobei die Erschließungsfläche in ihrem endgültigen Zustand zugrunde zu legen ist. Die entsprechend maßgeblichen Höhen der Erschließungsfläche sind bei den für die Straßenplanung und -bau zuständigen Mitarbeitern und Mitarbeitern der Technischen Betriebe Rheine AöR zu erfragen.
- Dachform bzw. Dachneigung**
Zulässig sind Dachformen mit geneigten Dächern. Die Dachneigung muss dabei mindestens 15° bis maximal 45° betragen. Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Ausnahmsweise können Kita-Gebäude von den Festsetzungen der Dachform und Dachneigung abweichen, sofern die Obergrenze von maximal 45° Dachneigung beachtet wird.
- Begrenzung der möglichen Dachein- und bedeckungen**
Die Ein- bzw. Bedeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelfenden und stark reflektierenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Solar- und Photovoltaikanlagen, die allgemein zulässig sind.
- Begrünung und Einfriedung zur Landschaft**
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen und bislang baulich nicht genutzten Grundstücke westlich der Straßen Hohe Heideweg, „Niendstraße“ und „Bohnenkamp“, sind in ihrer zur Landschaft orientierten Grenze (entlang der Grenze des Geltungsbereiches) landschaftsbildverträglich zu gestalten und dauerhaft einzurümpfen. Die Eingrünung ist in Form einer mindestens 1 Meter breiten Heckenpflanzung (Intensivhecke) oder in Form einer mindestens 3 Meter breiten Strauchhecke entlang dieser Grenze in Form einer Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Eingrünung ist durch Pflege zu erhalten; abgängige Gehölze sind adäquat zu ersetzen. Bauliche Einfriedungen an der zur Landschaft orientierten Grundstücksgrenze sind lediglich untergeordnet oder als transparente Einfriedungen (z.B. Stabgitterzaun) zulässig, um die Eingrünung in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen.

Vorschläge für die standortgerechte Bepflanzung frei wachsende Strauchhecke:

Abk.	Pflanzenart (deutscher Name)	Pflanzenart (wissenschaftl. Name)
SL	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
WD	Wreidorn	<i>Crataegus monogyna</i>
NU	Nußdorn	<i>Prunus avium</i>
HA	Hagedorn	<i>Cornus avellana</i>
HR	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
SH	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
PF	Pflaumenhecke	<i>Eurospirus europaeus</i>
RJ	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
GS	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
HK	Heckenrose	<i>Rosa rugosa</i>
VK	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
KD	Knechtling	<i>Rhamnus cathartica</i>

oder Intensivhecke:

Abk.	Pflanzenart (deutscher Name)	Pflanzenart (wissenschaftl. Name)
IR	Heckenrose	<i>Rosa rugosa</i>

Pflanzgröße: alle Gehölze verpflanzen mit 60-100 cm (ohne Ballen gemessen), mind. 3-5 Triebe

HINWEISE

- Gutachten, Vorschriften und Normen**
Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Normen) können bei den Mitarbeitern der Stadtplanung der Stadt Rheine während der Dienststunden eingesehen werden.
- Bodenbeschaffenheit**
Die Versickerung oder Vermischung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich bzw. nicht zulässig.
- Meldepflichten bei Bodenmalfunden oder bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen**
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist darauf hin, dass sich mehrere archaische Fundstellen im direkten Umfeld des Planungsbereiches befinden und daher bei Bodenarbeiten folgende Aufgaben zu berücksichtigen sind:
 - Erste Erdbelegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 46157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL - Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde sind Bodenmalfunde (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen durch Funden und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Der LWL - Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Minerale, Teer o. a.) entdeckt werden oder werden sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt, so ist unverzüglich die Untere Bodenbehörde (Tel.: 0251/69-2573) des Kreises Steinfurt zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenbehörde abzustimmen.
- Kampfmittelvorsorge**
Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.
- Baumschutz**
Baumfällungen sind vom Auftraggeber oder der ausführenden Firma vor der Durchführung hinsichtlich ihrer orts- und umweltrechtlichen Zulässigkeit zu überprüfen. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsbetrag belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Satzung der Stadt Rheine zum Schutz des Baumbestandes ist zu beachten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auszuschließen. Der Auftraggeber und die ausführende Firma sind für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich. Zuwiderhandlungen können Bußgelder, Strafvolzug und Schadenersatzforderungen nach sich ziehen.
- Planabstände beachten**
Auf die gem. §§ 41 – 43 Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) definierten, nachbarrechtlich zu beachtenden Planabstände und Höhenbeschränkungen wird mit Bezug auf die Begründungsvorgaben in den Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. II.4) hingewiesen.
- Erhalt der Zufahrtmöglichkeit zum Acker am Hohe Heideweg**
Im Zuge der Ausweisung und Einteilung der Plangebietflächen westlich des Hohe Heidewegs wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens gewährleistet, dass der dahinter liegende Acker für eine Bewirtschaftung erreichbar bleibt.

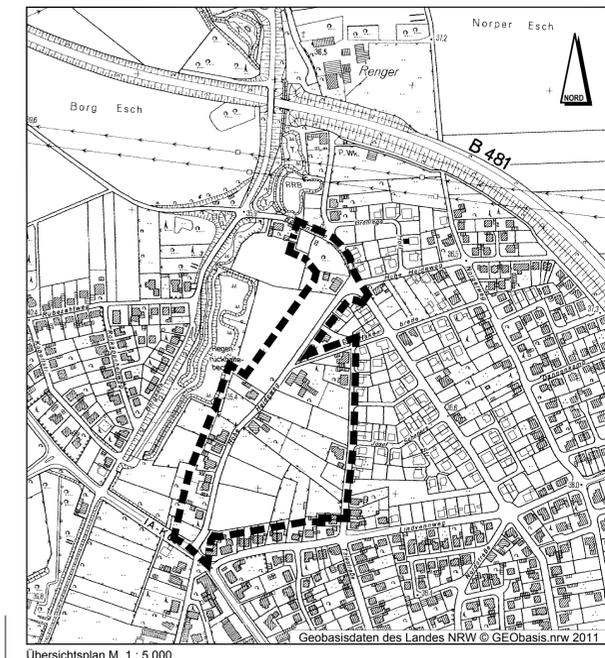
VERFAHRENSVERMERKE

- Für die städtebauliche Planung
Rheine, 16.02.2016
- Produktgruppe Stadtplanung
- gez. Dörtemann**
Stadt-Oberbauarzt
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenvorschrift.
- Rheine, 16.02.2016
- Produktgruppe Vermessung
- gez. Groß de Wente**
Stadt-Vermessungsratin
- Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 02.06.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Rheine, 16.02.2016
- Der Bürgermeister
In Vertretung
- gez. Karasch**
Beigeordnete
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 stattgefunden.
- Rheine, 16.02.2016
- Der Bürgermeister
In Vertretung
- gez. Karasch**
Beigeordnete
- Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 09.09.2015 in der Zeit vom 01.10.2015 bis einschließlich 02.11.2015 öffentlich ausgeteilt.
- Rheine, 16.02.2016
- Der Bürgermeister
In Vertretung
- gez. Karasch**
Beigeordnete
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 16.02.2016 als Satzung beschlossen worden.
- Rheine, 16.02.2016
- Der Bürgermeister
Der Schriftführer
- gez. Ellert**
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 15.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Rheine, 15.03.2016
- Der Bürgermeister
In Vertretung
- gez. Karasch**
Beigeordnete

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 286 Kennwort: "Mesum Nord-Teil III"

Fachbereich: Planen und Bauen Maßstab: 1:1.000
Produktgruppe: Stadtplanung Stand: 06.01.2016



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Geobasisdaten des Landes NRW © GEOBasis.nrw 2011