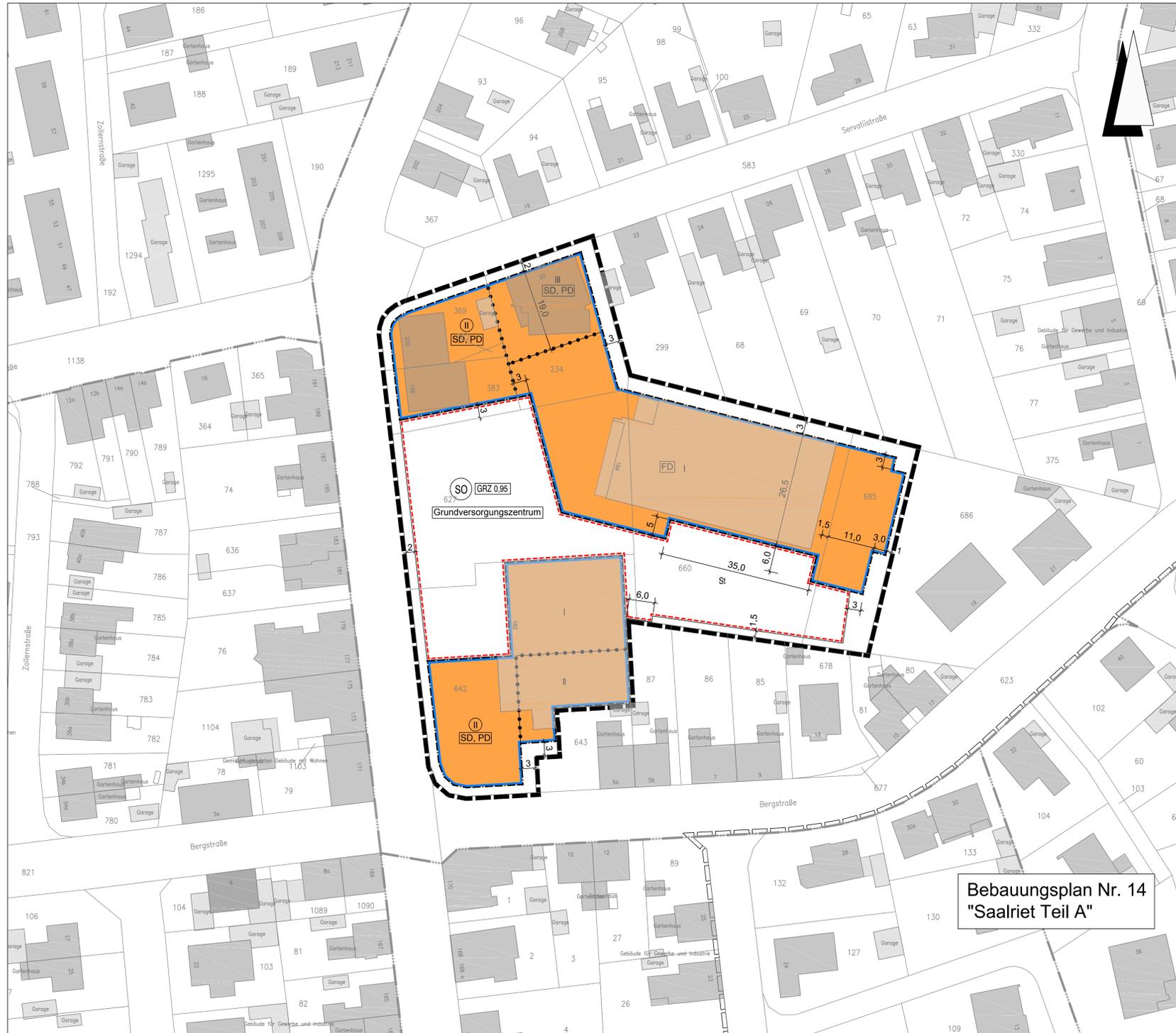




# STADT RHEINE BEBAUUNGSPLAN NR. 75

## "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring" 1. Änderung und Ergänzung



Bebauungsplan Nr. 14  
"Saalriet Teil A"

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

**15. Sonstige Planzeichen**

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

**Stellplätze**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne**

### Textliche Festsetzungen

- I. Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO)  
In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind nur folgende Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen zulässig:
    - SB-/Verbrauchermärkte und sonstiger zweckbezogener Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 qm;
    - ergänzende zweckbezogene Dienstleistungsbetriebe;
    - Wohnungen sowie Gebäude bzw. Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO.
  - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)  
Die in dem sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzte maximale Grundflächenzahl beträgt 0,95.
  - Zu- und Abfahrten**  
Im Bereich des Friedrich-Ebert-Rings ist die Sondergebietsfläche über maximal 3 Zu-/Abfahrten zu erschließen. Der Lieferverkehr ist auf eigenem Grundstück so zu organisieren, dass Rangiermanöver auf dem Friedrich-Ebert-Ring nicht erfolgen.
  - Gebäudehöhen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
    - Höhenbezugspunkt**  
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: First- bzw. Gebäudehöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).
    - Sonstiges Sondergebiet**  
Die maximale Höhe der Hauptkörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird  
bei 1-geschossiger Bebauung 10,50 m  
bei 2-geschossiger Bebauung 11,50 m festgesetzt.  
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster. Auch eine Versickerung in bepflanzten Mulden innerhalb der seitlichen Pflanzstreifen oder eine Rohr-/Rigolen-Versickerung unter den Pflasterflächen ist denkbar.

6. **Begrünung / Bepflanzung** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
6.1 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich vielfältig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden:  
**Pflanzliste als Auswahlhilfe:**  
Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hirtriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernel-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu.

6.2 Für je 6 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen; mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens 4 qm aufweisen und sind mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern flächig zu bepflanzen.

6.3 Mit dem Bauantrag ist ein Grün- bzw. Pflanzplan vorzulegen, der die o.g. Maßnahmen dokumentiert.

7. **Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**  
7.1 **Dachform - zwingend zweigeschossige Bauweise**  
Die markanten Eckbereiche sind mit einer zwingend Zweigeschossigkeit belegt. Hier sind nur Sattel- bzw. Pultdächer als Dachform zulässig.

7.2 **Dachform / Fassade - eingeschossige Bauweise**  
Die eingeschossigen Teile sind mit einer abwechslungsreichen Dachlandschaft zu versehen. Die Fassaden sind überwiegend aus Klinker- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen.

7.3 **Eingrünung von Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehältern**  
Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

8. **Grafischen Datenverarbeitung**  
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich „Planen und Bauen“ der Stadt Rheine, Produktgruppe Vermessung.

9. **Artenschutz**  
Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Vogel und der Fledermäuse möglich. Es ist der § 44 des BNatSchG zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden.

• **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen. Sollten das Abschieben von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine beeinträchtigenden gehöhlzählender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

• **Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes** durch eine fachkundige Person (z.B. Fledermauskundler, Umweltbaubegleitung). Um zu vermeiden, dass evtl. im Gebäude befindliche Fledermäuse durch einen Gebäudeabriss oder -umbau getötet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen die Vorgehensweise mit der fachkundigen Person abzusprechen, dessen zumindest zeitweilige Anwesenheit auch während des Abrisses erforderlich werden kann.

10. **Altlasten**  
Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Gemarkung Rheine Stadt, Flur 156, Flurstücke 627 und 642) wurde über einen langen Zeitraum eine Möbelschleierei betrieben. Es ist nicht auszuschließen, dass beim Betrieb der Tischlerei schädliche Bodenveränderungen entstanden sind. Sofern bauliche Veränderungen auf diesem Grundstück geplant werden, bei denen Eingriffe in das Erdreich vorgenommen werden müssen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
- Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

### VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung  
Rheine, 05.07.2016  
Produktgruppe Stadtplanung  
**gez. Dörtelmann**  
Stadt, Oberbaurat

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenerklärung.  
Rheine, 05.07.2016  
Produktgruppe Vermessung  
**gez. Groß de Wente**  
Stadt, Vermessungsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18.11.2015 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.  
Rheine, 05.07.2016  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

**gez. Karasch**  
Beigeordnete

In der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 29.03.2016 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 18.11.2015 in der Zeit vom 30.03.2016 bis einschließlich 02.05.2016 öffentlich ausgelegt.  
Rheine, 05.07.2016  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

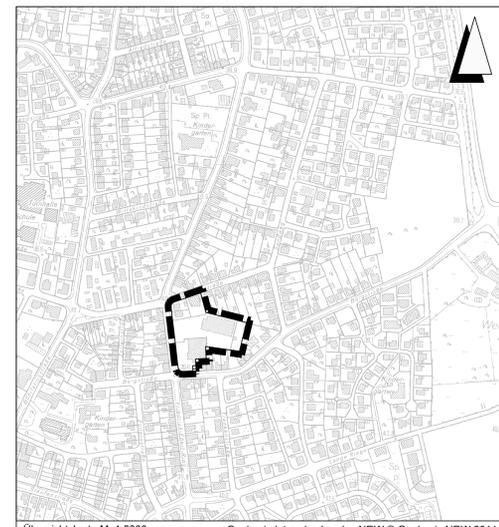
**gez. Karasch**  
Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 05.07.2016 als Satzung beschlossen worden.  
Rheine, 05.07.2016

**gez. Dr. Lüttmann**  
Der Bürgermeister  
**gez. Eifert**  
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 01.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.  
Rheine, 24.08.2016  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

**gez. Karasch**  
Beigeordnete



Übersichtskarte M. 1:5000  
Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW 2011  
Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407 780-0 • Fax 05407 780-80	Datum	Zeichen
			2015-09	Gr
			2015-09	Hd
				geprüft
				freigegeben

**STADT RHEINE**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 75  
"Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring" 1. Änderung und Ergänzung  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Ausfertigung zum Satzungsbeschluss  
Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Maßstab 1:500