



## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**1,0** Grundflächenzahl

**(2,0)** Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:

**II-III** Mindest- und Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise

**---** Baugrenze

#### 4. Weitere Nutzungsarten

**GSt** Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
**TGGa** Gemeinschaftsstellplätze  
 Gemeinschaftsgaragen

**---** Einfahrtsbereich  
**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**---** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

### II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

#### III. Planmaße / Bestandsangaben

**16,0** Vermaßung

**R = 8,0** Radius

**---** Flurgrenze

**---** Flurstücksgrenze

**---** Flurstücksnummer

**---** topogr. Umrisslinie

**---** Wohngebäude

**---** Wirtschaftsgebäude

**---** Gemeinwesengebäude

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.

### Verfahrensvermerke

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 Planzeichenverordnung.

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 29.04.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 05.07.2016

Der Bürgermeister  
In Vertretung

**gez. Karasch**  
Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 16.06.2015 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 18.11.2015 in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 07.01.2016 öffentlich ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 18.11.2015 in der Zeit vom 06.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016 wiederholt öffentlich ausgelegen.

Rheine, 05.07.2016

Der Bürgermeister  
In Vertretung

**gez. Karasch**  
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan 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. Elfert**  
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 01.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 24.08.2016

Der Bürgermeister  
In Vertretung

**gez. Karasch**  
Beigeordnete

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung

##### NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

1.1 In dem festgesetzten „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ gemäß § 11 (3) BauNVO sind folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:

- Drogeriefachmarkt mit maximal 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKZ: 0,24); zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen des Drogeriefachmarktes dürfen branchenübliche, zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKZ: 0,14).
- Gastronomie, Büros und Praxen, Wohnen und soziale Einrichtungen.

Hinweis: Die Verkaufsflächenzahl – VKZ – gibt, an wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Qua-dratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

Hinweis: Die Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt entsprechend dem Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse, Dortmund, 2012.

##### IMMISSIONSSCHUTZ

1.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen  
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,im</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

**Lärmpegelbereich III**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen,  
Unterrichtsräume u. ä.: erf. R<sub>w,im</sub> = 35 dB  
Bürräume u. ä.: erf. R<sub>w,im</sub> = 30 dB

**Lärmpegelbereich IV**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen,  
Unterrichtsräume u. ä.: erf. R<sub>w,im</sub> = 40 dB  
Bürräume u. ä.: erf. R<sub>w,im</sub> = 35 dB

**Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)**  
In gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche wie Terrassen in Erdgeschosslage bzw. Balkone im Obergeschoss nur mit ausreichend optimierten schallschmindernden Maßnahmen mit Einzelnachweis zulässig, die gesunde Aufenthaltsverhältnisse im Außenwohnbereich gewährleisten.

**Schallschutz von Schlafräumen**  
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schalldämmende Lüftungseinrichtungen über die der Neuenkirchener Straße vollständig abgewandten Fassadenseiten erfolgen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten orientiert werden. Ausnahmen sind auch mit entsprechendem Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

BAUWEISE  
2.1 In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudehöhe zulässig.

##### II. Hinweise

3. Versicherung  
Eine Versicherung oder Verriegelung des Niederschlagswassers auf dem Baugrund sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beamtlich genehmigte Versicherungsfähigkeit nicht gegeben. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWVG (Landeswassergesetz NRW) nicht beauftragungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

4. Bodendenkmäler  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenk., d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Bodendenkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5. DIN-Normen  
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Richtlinien können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

6. EDV/CAD-Hinweis  
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsgarage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
4. 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
5. 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
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

## Stadt Rheine

# Bebauungsplan Nr. 333

## Kennwort: "Felsenstraße-West"

Fachbereich: Planen und Bauen  
Produktgruppe: Stadtplanung  
Maßstab: 1:500  
Stand: 13.06.2016

