



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

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

o Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

--- Flurgrenze
Flur 10 Flurnummer
- - - - - Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
1 Gebäude mit Hausnummer
o Vorhandene Bäume
· 40,00 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
2.2 Grundflächenzahl
Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

3 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.
Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. Büroräumen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich II zu stellen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)“	Erforderliches R'w,res Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30

Da im Plangebiet Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten, sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Der mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

HINWEISE

- 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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ**
Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Wochenstuben und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden.
Sollte die Baufeldräumung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bereiche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde unmittelbar vor dem Eingriff, bzw. zu den Wochenstubenzeiten der Fledermäuse durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von jagenden Fledermausvorkommen zu überprüfen. Alle weiteren Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- EINSEHBARKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN**
Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 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.
- KAMPFMITTEL**
Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Kampfmittelverdacht. Es sind deshalb Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung notwendig:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.
Anfragen zur erforderlichen Deklaration sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsamt zu stellen.
Allgemeines:
Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 27.09.2016
Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

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

Rheine, 27.09.2016
Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsrätin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, 27.09.2016
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

In der Zeit vom 01.07.2016 bis einschließlich 18.07.2016 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.

Dieser Bebauungsplan 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 22.06.2016 in der Zeit vom 19.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 27.09.2016
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 27.09.2016 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 27.09.2016

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 08.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 14.11.2016
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

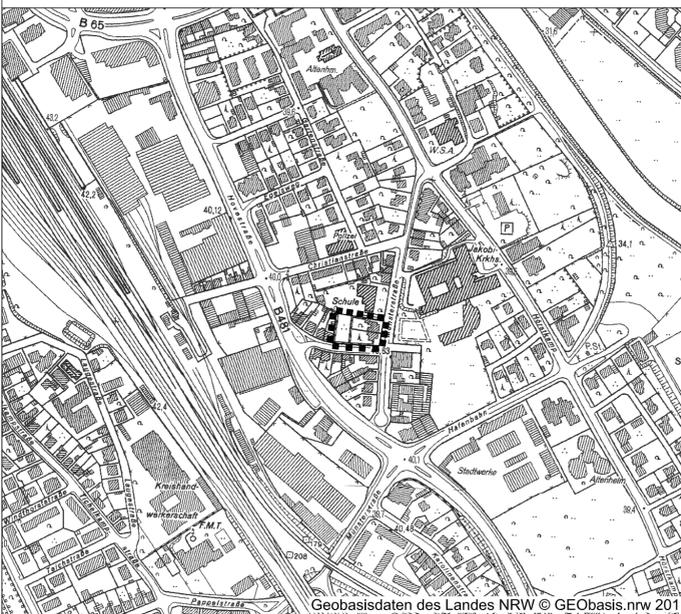
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Rheine



Bebauungsplan Nr. 335

„Münsterstraße / Welkinghove“



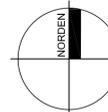
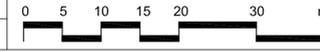
Planübersicht 1 : 5000

Stand 01.06.2016

Bearb. NB/KW

Plangröße 75 x 56

Maßstab 1 : 500



Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daupeir Straße 15 • D-48683 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 0088
info@wolterspartner.de