

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiete
0,3	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:	
I, II	Höchstmaß
FH	Firsthöhe (Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze

4. Baugestaltung

SD	Satteldach
35-45°	Dachneigung
←→	Hauptgebäude-Firstrichtung

5. Weitere Nutzungsarten

⋯	Erhaltungsgebot für Hecken
↔	Ein- und Ausfahrt
○	Erhaltungsgebot für Bäume
○	Bäume Bestand
⊗	Schallschutzmaßnahmen, s. Fests. Nr. 10
—	Bruchsteinmauer, Errichtung s. Fests. Nr. 18
—	Bruchsteinmauer, Erhalt, s. Fests. Nr. 10

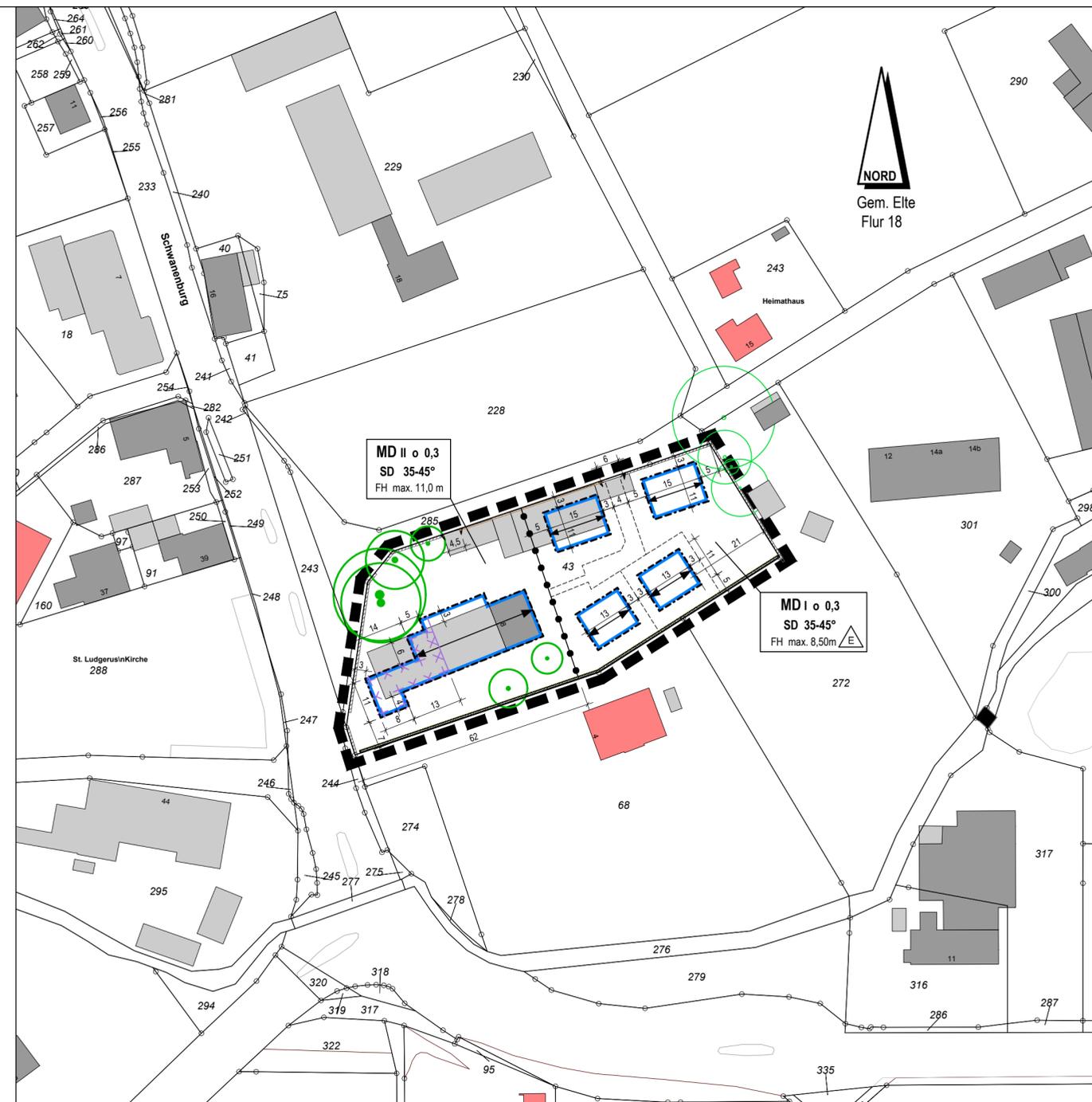
6. Sonstige Planzeichen

⬛	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
⋯	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Planmaße / Bestandsangaben

16,0	Vermaßung
○	Flurstücksgrenze
370	Flurstücksnummer
□	Wohngebäude
■	Wirtschaftsgebäude
■	Gemeinwesengebäude

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



Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 297, Kennwort: „Zum Hermannsweg – Elte“

Im Folgenden werden die neu zu errichtenden Wohngebäude als Nebenwohngebäude; das um- bzw. auszubauende Bestandsgebäude als Hauptwohngebäude bezeichnet.

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

Art der baulichen Nutzung

- Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Darüberhinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Die Höhe des Firstes darf für die Nebenwohngebäude maximal 8,50 m, für das Hauptwohngebäude maximal 11,00 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
- Die Traufhöhe der Nebenwohngebäude darf höchstens 3,40 m, für das Hauptwohngebäude höchstens 4,20 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
- Die Sockelhöhen (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.
- Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im Hauptwohngebäude zulässig. Diese dürfen dabei die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.

Bauweise

- Die in der Plandarstellung angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Planes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in dem für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Bereich folgende reduzierende Schallschutzmäßigkeiten (erf. $R'_{w, res}$) für Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten. Zu den schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zählen Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Schlafräume, Unterrichtsraum, Büro-, Arbeits- und Praxisräume.
Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w, res} = 35$ dB
Büro- u. a. erf. $R'_{w, res} = 30$ dB
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des zu erhaltenden Baumbestandes ist durch Neuanpflanzung artgleicher Bäume zu ersetzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 3 Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nach Maßgabe des § 44 Bundesnaturschutzgesetz folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Erforderliche Baumfällungen, Rodungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02. durchgeführt werden.
 - Zur Fällung vorgesehene 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.

- Zum Schutz überwinternder Fledermäuse dürfen Abrissarbeiten nur in der Zeit von 15.03. – 31.11. durchgeführt werden. Die Arbeiten sind unter ökologischer Baubegleitung eines Fachgutachters/ Fledermausexperten durchzuführen. Sofern ein Besatz festgestellt wird, sind die Arbeiten einzustellen. Der Kreis Steinfurt/Untere Landschaftsbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten.
- Abrissarbeiten an der westlich gelegenen Scheune dürfen zum Schutz der dort brütenden Rauchschwalben davon abweichend von Festsetzung Nr. 13.2 nur in der Zeit vom 01.09. – 15.03. durchgeführt werden.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Zwergfledermausquartieren sind vor Beginn der Abrissarbeiten mindestens zwei für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere an Gebäuden zu schaffen. Es sollen mindestens ein Ganzjahreskasten bzw. ein ganzjährig nutzbares Quartier darunter sein. Bei den übrigen Quartiertypen sind Fledermausbretter oder Flachkästen etc. zu nutzen. Sie sind mindestens im Abstand von fünf Jahren zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten.
- Innerhalb des Plangebietes ist mindestens ein Waldkauzkasten aufzuhängen oder ein Dachstuhl zu öffnen, um den potentiellen Verlust eines Waldkauzgelegeinstandes auszugleichen. Diese Maßnahme ist spätestens bis zum 01.10. im Jahr des Abrisses/Baubeginn durchzuführen.
- Für die Beseitigung von Lebensraum und der Fortpflanzungsstätte eines Rauchschwalbenpaares sind mindestens zwei Nisthilfen in einem geplanten Carport oder anderer geeigneter Stelle fachgerecht anzubringen. Eine fachliche Begleitung/Umsetzungskontrolle in Bezug auf die fachgerechte Bereitstellung der Nisthilfen sowie eine Erfolgskontrolle zur Brutzeit sind erforderlich. Die Massnahme ist spätestens bis zum 15.03. im Jahr des Abriss- / Baubeginns umzusetzen. Das Ergebnis der Erfolgskontrolle ist der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt unangefordert schriftlich zuzuleiten. Sofern die Wirksamkeit nicht bestätigt werden kann, sind weitere Massnahmen mit der genannten Behörde abzustimmen.
- Zur Reduzierung von Lichtmissionen in Fledermausfunktionsräume ist auf eine intensive Außenbeleuchtung zu verzichten. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in Gehölzbestände und die Mühlenbach vermieden werden.
- Eine nächtliche Ausleuchtung von Baustellen ist zu unterlassen.

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

- Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Grundton rot zu verblenden; unzulässig sind glasierte Verblender. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze). Davon abweichend können die Nebenwohngebäude auch mit einer weißen Putzfassade ausgestattet werden.
Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
- Fenster, Türrahmen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Eingangszonen sind für alle Nebenwohngebäude nur in einer einheitlichen Farbgebung zulässig.
- Zufahrten sind lediglich im Eckbereich Schwanenburg/Zum Hermannsweg und im festgesetzten Bereich an der nördlichen Begrenzung zulässig.
- Bei Abbruch der noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude entlang Zum Hermannsweg ist die entstehende Lücke durch eine gleichartige Bruchsteinmauer zu ergänzen. Sowohl der Mauerbestand als auch die neu zu errichtenden Bruchsteinmauern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder zerstörte Mauerteile sind durch gleichartiges Material zu ersetzen.
- Für sonstige Einfriedungen sind ausschließlich Hecken sowie Holz- oder Metallzäune mit einfachen senkrechten Latten bzw. Profilen in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Hinweise

- Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßengrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.
- Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen können bei der Stadt Rheine/Stadplanung während der Dienststunden eingesehen werden.
- Weitere Informationen zu den artenschutzrechtlichen Festsetzungen 14.5 und 14.6 finden sich in der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Bebauungsplan vom 07.10.2016. Der Prüfungsbericht kann bei der Stadt Rheine/Stadplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 04.04.2017

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Stad. Oberbaurat

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

Rheine, 04.04.2017

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Stad. Vermessungsratin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 06.05.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 04.04.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.06.2009 bis einschließlich 30.06.2009 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 30.11.2016 in der Zeit vom 20.01.2017 bis einschließlich 20.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 04.04.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 04.04.2017 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 04.04.2017

gez. Dr. Lüttmann
Der Bürgermeister

gez. Seebeck
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 08.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 09.05.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung
- Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 297

Kennwort:

"Zum Hermannsweg - Elte"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000
Stand: 28.02.2017

