



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
3.1 Überdachte Stellplätze (Carpors) und Garagen haben auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Pflanzstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Zudem sind sie im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.2 In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch überdachte Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
3.3 In dem mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
Müllabstellplätze
Überdachte Fahrradstellplätze
Terrassenflächen (nicht überdacht)
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) begrenzt. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
 - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Entlang der Straße Münsterlanddamm und der Grenze zu den nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken (Flurstücke Nr. 284 und 435, Flur 109, Gemarkung Rheine Stadt) ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die erforderlichen Höhen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über NHN festgesetzt.
5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des Münsterdamms werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche 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. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	35
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w, res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Im Plangebiet liegen nachts Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) vor. Für Fenster von Schlafräumen sind daher mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Für das mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass zu öffnende Fenster in Richtung der nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke (Flurstück Nr. 284 und 435, Flur 109, Gemarkung Rheine Stadt) oberhalb des Erdgeschosses unzulässig sind.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
6.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ ist flächendeckend mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sowie der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
In dem mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung (15° - 45°) auszuführen. In den mit WA 4 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdach oder flachgeneigte Dächer (0° - 10°) auszuführen.
- DACHAUFBAUTEN**
Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL**
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- BODENSCHUTZ**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminierung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 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 Straßbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 geltenden 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 geltenden Fassung
- Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Für die städtebauliche Planung
Rheine, _____ Produktgruppe Stadtplanung

Städt. Oberbaurat

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

Rheine, _____ Produktgruppe Vermessung

Städt. Vermessungsratin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 i. V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

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

Rheine, _____

Der Bürgermeister _____ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

- Vorentwurf -

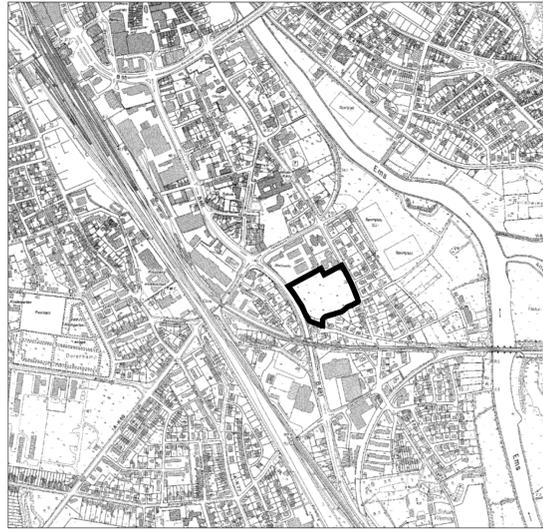
Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 193

Kennwort: "Hörstkamp - West"

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danper Straße 15 • D-48665 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9409-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

Maßstab: 1:1.000
Stand: 07.06.2017



Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA¹ - WA⁴** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 4

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

- 0,4** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max:** Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max:** Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max:** Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
 - Schutz- und Trenngrün

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

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Lärmschutzwall
- Lärmpegelbereiche
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- (60,45) Geplante Straßenhöhen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 15 - 45 ° Dachneigung