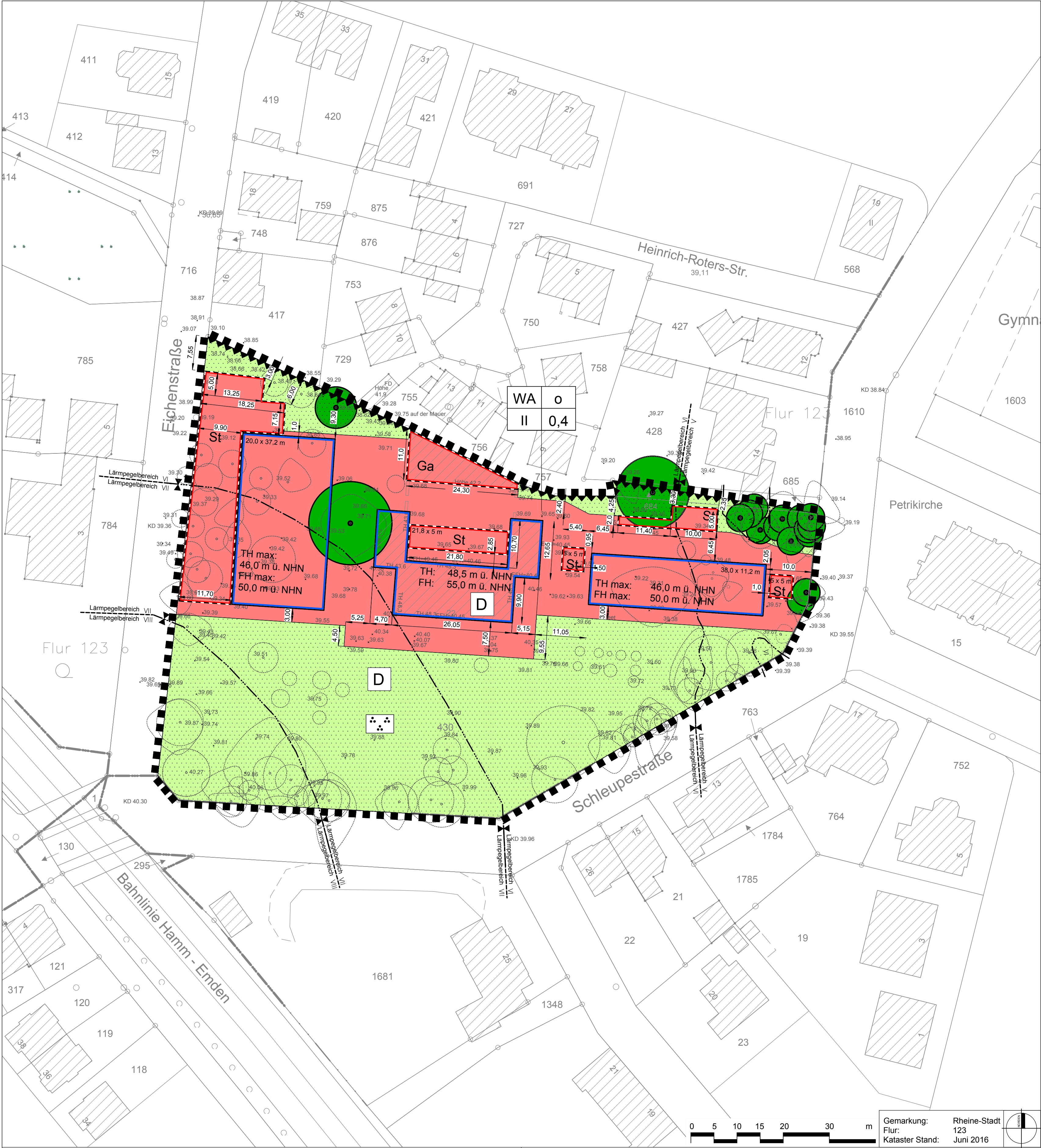




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 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
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- TH max. maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max. maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o Offene Bauweise
- Baugrenze

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage

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

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Einfriedung

- BESTANDSDARSTELLUNGEN, PLANMASSE UND HINWEISE
- Flurgrenze Flur 123 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 430 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer vorhandene Bäume
- Bestandshöhen in Meter ü. NHN Vermaßung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
4. 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
5. 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
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen (Allgemeines Wohngebiet). Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässige First- und Traufhöhe ist in Meter über NHN in dem jeweiligen Bereich der Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Unterseite der Dachhaut. Grundflächenzahl Stellplätze, Garagen und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auf die Grundflächenzahl nicht anzurechnen.
3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V bis VII sind für Neubauten bzw. Baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten: Lärmpegelbereich V Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R_{w, res} = 45 dB Büroräume u. ä. erf. R_{w, res} = 40 dB Lärmpegelbereich VI Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R_{w, res} = 50 dB Büroräume u. ä. erf. R_{w, res} = 45 dB Lärmpegelbereich VII Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R_{w, res} = 53 dB Büroräume u. ä. erf. R_{w, res} = 50 dB Schallschutz von Schlafräumen Im gesamten Bereich sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen. Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden (s.o.) ist dabei einzuhalten. Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche) Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche in Terrassenlage und in den Obergeschossen ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahmen kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Seiten vorgesehen werden. Alternativ können Loggien im Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer geschlossenen Verglasung ausgeführt werden. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Sofern im Bereich der Grünflächen eine Feuerwehrezufahrt erforderlich wird, ist diese ausschließlich in wassergebundener Decke oder als Schotterrassen auszubilden.
6. BAUMSCHUTZ Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlichen Einwirkungen während der Bauphase zu schützen: Im Kronentraufbereich dieser Bäume ist ein Abtragen des Oberbodens ausschließlich durch Handschachtung oder Einsatz eines Saugbaggers zulässig. Die Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.ä.) im Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich darf nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden. Grundsätzlich sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Widerspricht die DIN in Einzelfällen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Die östlichen Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material, z.B. Kies oder Schotterrassen zu befestigen. Stellplätze und Zufahrten müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Stammachse der zu erhaltenden Bäume einhalten.
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität zu ersetzen.
7. ARTENSCHUTZ Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG
- Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.
 - Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen betreffend ausnahmsweise auch zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres möglich.
 - Die zur Fällung vorgesehenen 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 Landschaftsbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

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

1. AUSSENWANDFLÄCHEN Die Aussenwandflächen sind als weißfarbene Putzfassade auszuführen.
2. DACHFORM Als Dächer sind ausschließlich Walmdächer zulässig, wobei die obere Dachfläche des Walmdaches als Flachdach ausgebildet werden kann. Die Dachneigung des Walmdaches beträgt 40 – 50°. Für untergeordnete Dachflächen sind auch Flachdächer zulässig. Loggien und Fenster im Dachbereich dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Eine Verglasung / Einhausung von Loggien im Dachbereich ist nicht zulässig.
3. DACHAUSBILDUNG Dachgauben sind im Plangebiet unzulässig. Dachüberstände sind bis zu einem Maß von maximal 0,30 m zulässig. Drempeel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
4. DACHEINDECKUNG Die Dacheindeckung ist anthrazitfarben auszuführen. Glänzende Eindeckungen sind unzulässig.
5. EINFRIEDUNG Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des Grenzverlaufs die Errichtung einer Einfriedung als gemauerte Wand in einer Höhe von 2 m bezogen auf das Nordlinienniveau der nördlich angrenzenden Grundstücke, wie es in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist, festgesetzt. Im Kronentraufbereich der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume ist die Mauer auf Punktfundamenten mit freitragenden Stahlbetonbalken in Handschachtung zu errichten.
6. BESTANDSSCHUTZ Soweit eine abweichende Gestaltung im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestand, ist diese auch weiterhin zulässig.

HINWEISE

1. 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).
2. KAMPFMITTEL Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“ hat einen Bombardierungsbereich mit Blindgängerverdachtspunkt festgestellt und empfiehlt die Durchführung von Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen. Hierzu ist frühzeitig und vor Baubeginn mit der örtlichen Ordnungsbehörde Kontakt aufzunehmen. Werden darüberhinaus bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfarbter Erdaushub oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
3. BAUMSCHUTZ Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Für die überplanten Bäume ist vor Baumentfernung ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.
4. 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. EINEHBAARKEIT 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.
6. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Für die städtebauliche Planung Rheine, 23.05.2017 Produktgruppe Stadtplanung
- gez. Dörte Mann Stadt, Oberbaurätin
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichnungsverordnung.
- Rheine, 23.05.2017 Produktgruppe Vermessung
- gez. Groß de Wente Stadt, Vermessungsstrat
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 07.09.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.
- Rheine, 23.05.2017 Der Bürgermeister In Vertretung
- gez. Karasch Beigeordnete
- Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 07.09.2016 in der Zeit vom 05.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016 öffentlich ausgelegen.
- Rheine, 23.05.2017 Der Bürgermeister In Vertretung
- gez. Karasch Beigeordnete
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.
- Rheine, 23.05.2017 Der Bürgermeister In Vertretung
- gez. Karasch Beigeordnete
- Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 25.01.2017 in der Zeit vom 17.02.2017 bis einschließlich 17.03.2017 erneut öffentlich ausgelegen.
- Rheine, 23.05.2017 Der Bürgermeister In Vertretung
- gez. Karasch Beigeordnete
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.05.2017 als Satzung beschlossen worden.
- Rheine, 23.05.2017
- gez. Dr. Lüttmann Der Bürgermeister
- gez. Reuter 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 14.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Rheine, 21.06.2017 Der Bürgermeister In Vertretung
- gez. Karasch Beigeordnete

