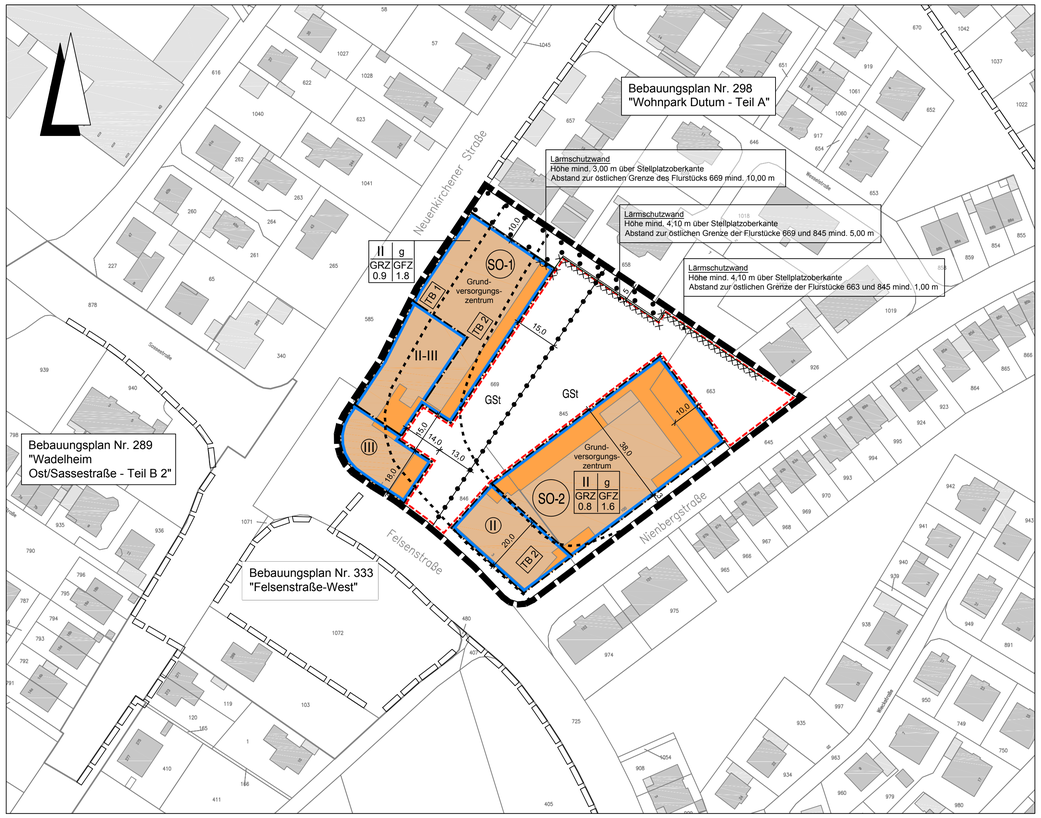


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO – überbaubarer Bereich: Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Zweckbestimmung: Grundversorgungszentrum); nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- II-III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- TB 1 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 a)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- XXXXXXXXX Lärmschutzwand i.V.m. der texlichen Festsetzung Nr. 1.3 b)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet „Grundversorgungszentrum" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 m². Im Einzelnen sind zulässig:

• SB-Discountmarkt	1.200 m²
• Verbrauchermarkt (inkl. Shops)	1.500 m²
• Nahversorgungsrelevante Sortimente	400 m²

Neben diesen Verkaufsflächen sind ca. 500 m² Geschäftsfläche für ergänzende Dienstleistungen zulässig. In den oberen Geschossen sind Büros, Praxen und Wohnungen zulässig.

Im Sondergebiet „Grundversorgungszentrum" sind Vergnügungsstätten unzulässig, und zwar:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i Gewerbeordnung
- Betriebe mit Sexdarbietungen (Striptease lokale usw.), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen
- Sexkinos, wie Video-Peep-Show

1.2 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf im SO-2-Gebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen für die Warenanlieferung und deren Zufahrt bis auf eine Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

1.3 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereich	
		1	2
Lärmpegelbereich (LPB)	EG und OG	IV	III

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseitige Fronten, auf den von den Straßen abgewandten Gebäudeseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

b) An der nordöstlichen Grenze der GSt-Fläche ist auf der festgesetzten Länge eine lückenlose Lärmschutzwand mit einem Bauschalldämm-Maß von mindestens Rw = 25 dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zur GSt-Fläche hin hochabsorbierend auszuführen (mit Reflexionsverlust (≥ 8 dB)).

Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand über Stellplatzoberkante ist durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die Lärmschutzwand ist in dem Abschnitt mit einer Mindesthöhe von 4,10 m vom Boden aus 3,00 m senkrecht und im oberen Bereich zur GSt-Fläche hin geneigt auszuführen. Der Winkel in Bezug auf die Waagerechte beträgt 40°. Die Schenkellänge beträgt 1,7 Meter.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Vorhandener Gehölzbewuchs ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 298 „Wohnpark Dutum - Teil A"

Durch den Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum - Teil A", 16. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum - Teil A" (Ursprungsplan) teilweise überplant.

Mit Inkrafttreten der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

2.2 Artenschutz

- Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 1. August und dem 1. März erfolgen. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes durch eine fachkundige Person (z.B. Fledermauskundler, Umweltbaubegleitung). Um zu vermeiden, dass evtl. im Gebäude befindliche Fledermäuse durch einen Gebäudeabriss oder /-umbau getötet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen die Vorgehensweise mit der fachkundigen Person abzusprechen, dessen zumindest zeitweilige Anwesenheit auch während des Abrisses erforderlich werden kann.

2.3 Archäologische Bodenfunde

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG).

2.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

2.5 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von den vorhandenen angrenzenden Straßen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.6 Schalldämmwerte

Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2.7 Militärischer Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. In diesem Bereich gelten die Baubeschränkungen des § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes. Sofern Bauwerke errichtet werden sollen, deren Bauhöhe mehr als 65,00 m über NHN betragen, darf die für die Baugenehmigung zuständige Stelle die Genehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilen. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Aufbauten, Antennen usw. auf Gebäuden.

2.8 Versickerung

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich.

2.9 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

2.10 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 Sondierungsbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Anfragen zur erforderlichen Detektion sind über die Stadt Rheine/Ordnungsamt an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen (Bezirksregierung Arnsberg; Dez. 22).

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, 11.07.2017 — Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

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

Rheine, 11.07.2017 — Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, 11.07.2017 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Der Änderungsentwurf 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 15.03.2017 in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 11.07.2017 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 11.07.2017 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 11.07.2017

gez. Dr. Lüttmann — ***gez. Reuter***
Der Bürgermeister — Schriftführer

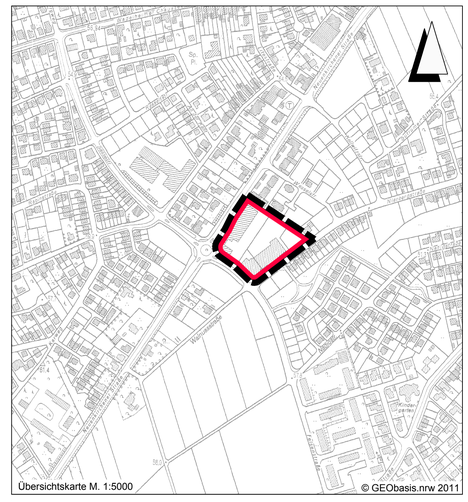
Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 05.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 08.08.2017 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2015-08	Koe
gezeichnet	2015-08	Hd/Fu
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2017-05-22

STADT RHEINE
BEBAUUNGSPLAN NR. 298
"Wohnpark Dutum - Teil A" — 16. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften — Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1000