



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- o Anpflanzungsgebot
- Erhaltungsgebot
- o Bestandsbäume
- Erhaltungsgebot für Bäume

II. Planmaße / Bestandsangaben

- 8,00 Vermaßung
- o Flurstücksgrenze
- zukünftige Grenze
- 844 Flurstücksnummer
- /// Wohngebäude
- ||||| Wirtschaftsgebäude

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

Textliche Festsetzungen

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

- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude).
- Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Die Traufhöhe und die Firsthöhe dürfen bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten bzw. unterschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerte Erschließungsfläche (öffentliche und private).
- Die im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Satzung der Stadt Rheine zum Schutz des Baumbestandes ist zu beachten.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen

III. Festsetzungen gemäß § 44 (1) Nr. 1 und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

- Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist Baufeldräumung (Rodung der Gehölze, Abbau des Carports bzw. Holzschuppens) nur in dem Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit potenziell betroffener europäischer Vogelarten und der Wochenstubenzucht der Fledermäuse) durchzuführen.
- Zur Vermeidung eines potenziellen Quartierverlustes und damit von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist als Ersatz für mögliche Quartiere die Installation von zwei Fledermauskästen im Bereich der bestehenden Gebäude sowie von vier Fledermaus-Baumkästen im Bereich der Altbausubstanz auf der Nordseite des Grundstücks (Flurstück 843) jeweils in südlicher und westlicher Ausrichtung vorzunehmen. Diese müssen mit dem Wegfall der bisherigen potenziellen Quartiere funktionstüchtig sein.
- Zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung von Fledermausquartieren und damit von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist eine bodenorientierte Beleuchtung und insektenfreundliches Gelblicht im Bereich der dauerhaft beleuchteten Zuwegungen und Gärten zu verwenden.
- Zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind die vorhandenen Gehölze mit Höhlungen auf der Ostseite des Plangebietes außerhalb der erforderlichen Erschließung zu erhalten, ist die Pflanzung mindestens eines Obstbaumes je Grundstück in der Mindestqualität 18/20 vorzunehmen sowie eine Dachbegrünung für die Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports anzulegen.

IV. Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen über 65,00 m über NN bedürfen der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn; dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
- Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.
- 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 an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsamt zu stellen. Allgemeines: Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdrauhub 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.
- Die privaten Erschließungsflächen von der Münsterstraße und der Nienbergstraße sind für die Müllabfuhr nicht befahrbar. Die Mülltonnen sind deshalb an den Abfuhrtagen bis an die jeweilige Erschließungsstraße zu ziehen und für die Müllabfuhr bereit zu stellen.

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. Vermessungsratin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 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 22.06.2016 in der Zeit vom 19.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 öffentlich ausgelegen.

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 erneut 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
Der Bürgermeister

gez. Reuter
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

- 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 15. Dezember 2016 (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

Stadt Rheine

17. Änderung

Bebauungsplan Nr. 298

Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil D"

Maßstab 1:500

Stand: 09.06.2017



Übersichtsplan M 1:5000