

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:
I Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Baugestaltung

30-45° Dachneigung
SD Satteldach
 Hauptgebäude-Firstrichtung

5. Weiter Nutzungsarten

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Fuß- und Radweg
 Verkehrsgrün

Zweckbestimmung:

Spielplatz
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Fläche für Aufschüttungen
 Sichtdreieck

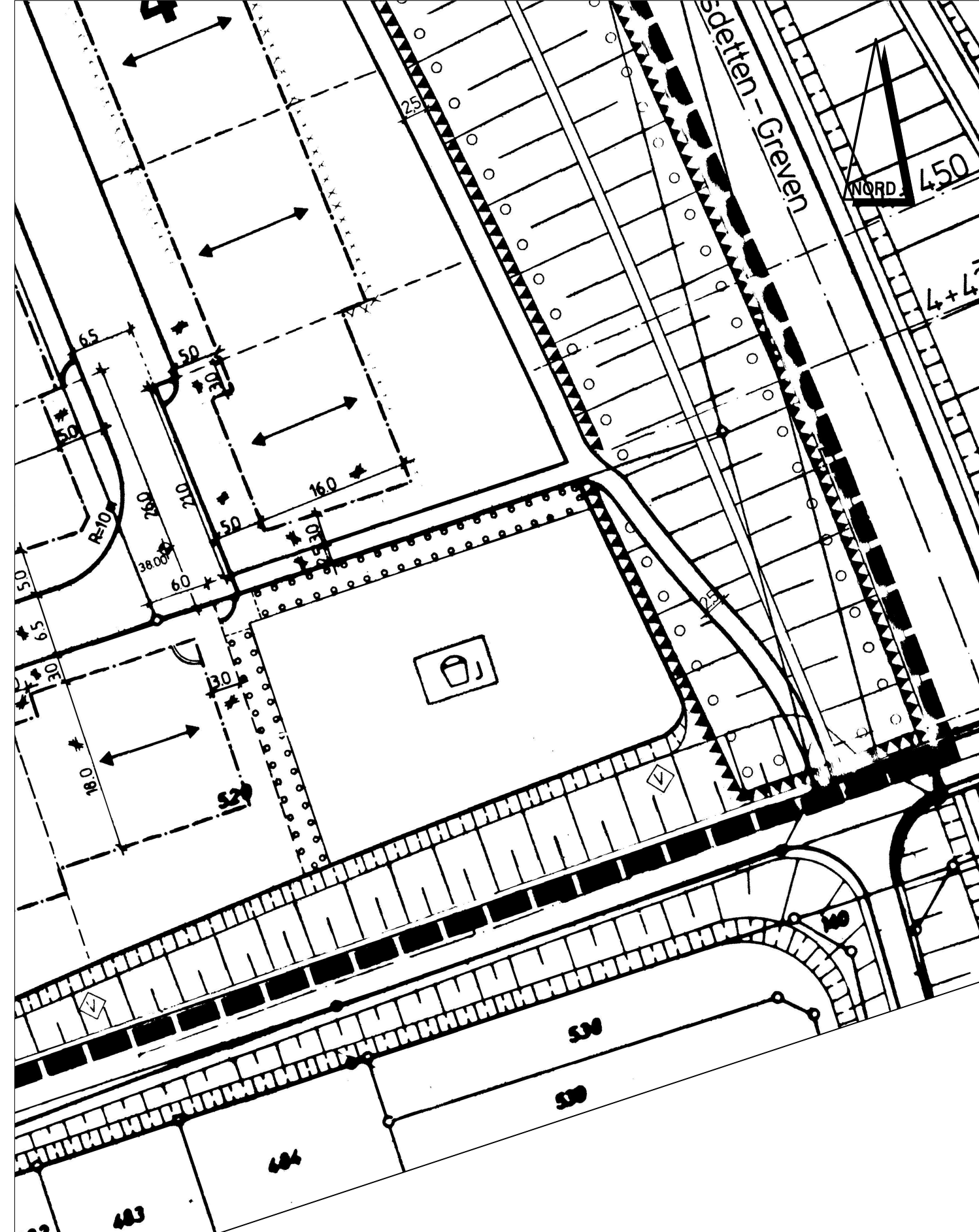
II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahme

Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes

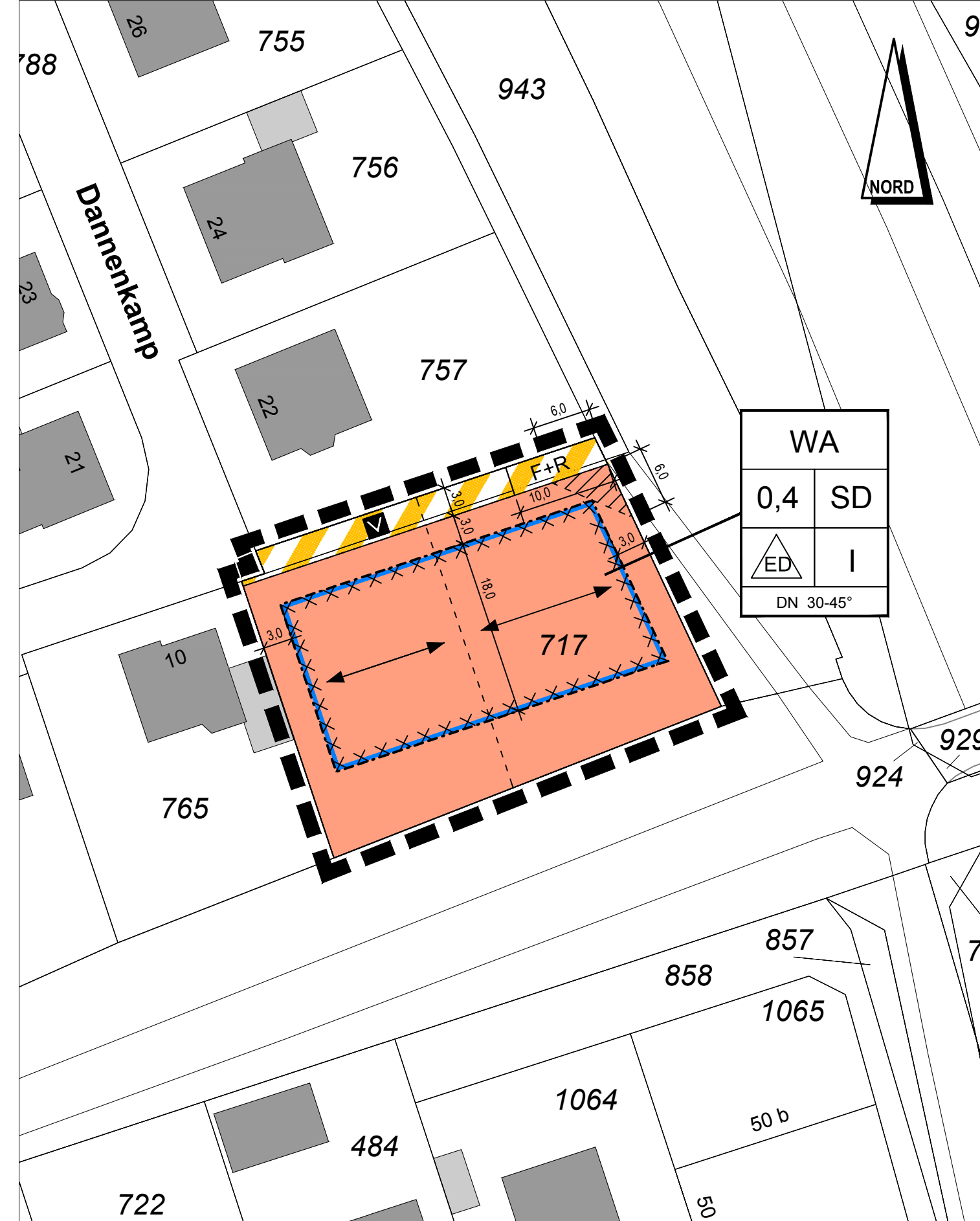
III. Planmaße / Bestandsangaben

Vermaßung
16,0 Radius
R = 8,0 Flurstücksgrenze
370 Flurstücksnummer
 topogr. Umrisslinie
 Wohngebäude
 Wirtschaftsgebäude

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



Alt



Neu

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Plangebiets wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

2. Bauweise (gem. §9 (1) 2 BauGB und §22 BauNVO)

2.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind gem. § 22(2) BauNVO Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude).

3. Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung (gem. § 86 BauO NRW)

3.1 Drempe (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe bei eingeschossigen Gebäuden – gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschossfußboden und OK Sparren – sind unzulässig.
3.2 Die Sockelhöhen (OK Erdgeschossfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,80 m über OK der mittleren Höhe der dem Änderungsbereich vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

3.3 Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (West-Ost-Ausrichtung) ist zwingend einzuhalten.

3.4 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung von 30° - 45° ist einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind unter-geordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen/Carports.

3.5 Auf den im Bebauungsplan mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur Satteldächer zulässig.

4. Emissionen/Immissionen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

4.1 Bei den gekennzeichneten Flächen bzw. Gebäuden müssen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen der ausgebauten Dachgeschosse Fenster der Schallschutzklasse 1 an den nördlichen, nordöstlichen und süd-östlichen Gebäuseiten eingebaut werden. Das bewertete Schalldämmmaß RW von sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer) muss ebenfalls die zugehörige Anforderung erfüllen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Innerhalb des Sichtdreiecks im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges sind Einfriedungen sowie Anpflanzungen, wie Hecken und Sträucher über eine Höhe von 1m hinaus, nicht zulässig. Ebenfalls sind innerhalb des Sichtdreiecks Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.2 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.

5.3 Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäuse 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 gänzlichjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

5.4 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse: Zur Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen sind Außenleuchten mit Natriumdampflampen oder LED-Technik auszustatten. Die Lampen sind möglichst niedrig und nach unten ausgerichtet anzubringen.

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. Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Vor Baumentfernung ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

3. Altlasten

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich 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, 26.09.2017

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

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

Rheine, 26.09.2017

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 26.09.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 10.05.2017 in der Zeit vom 14.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 26.09.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 26.09.2017 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 26.09.2017

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 12.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 13.10.2017

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Karasch
Beigeordnete

Stadt Rheine

6. Änderung

Bebauungsplan Nr. 191

Kennwort: "Dannenkamp"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:500
Stand: 17.08.2017

