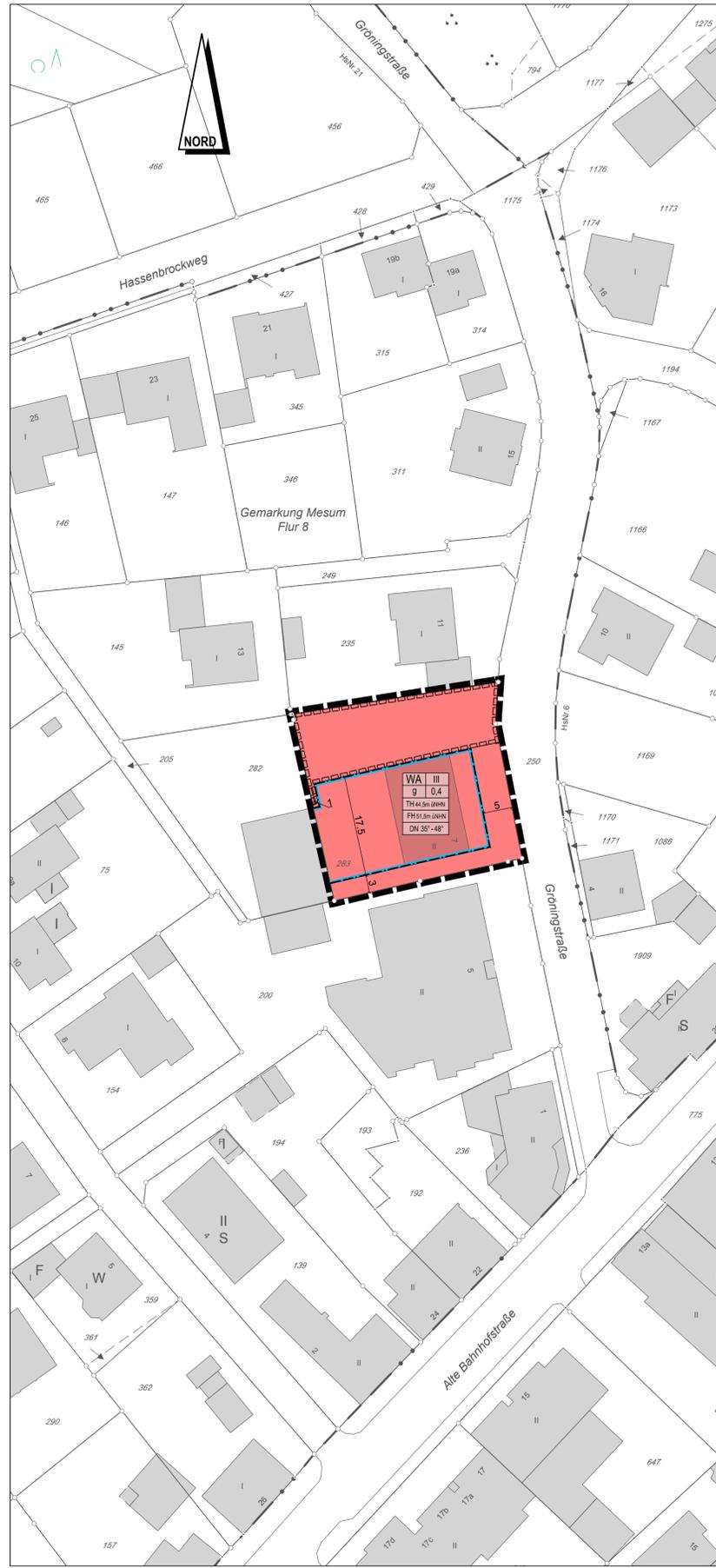
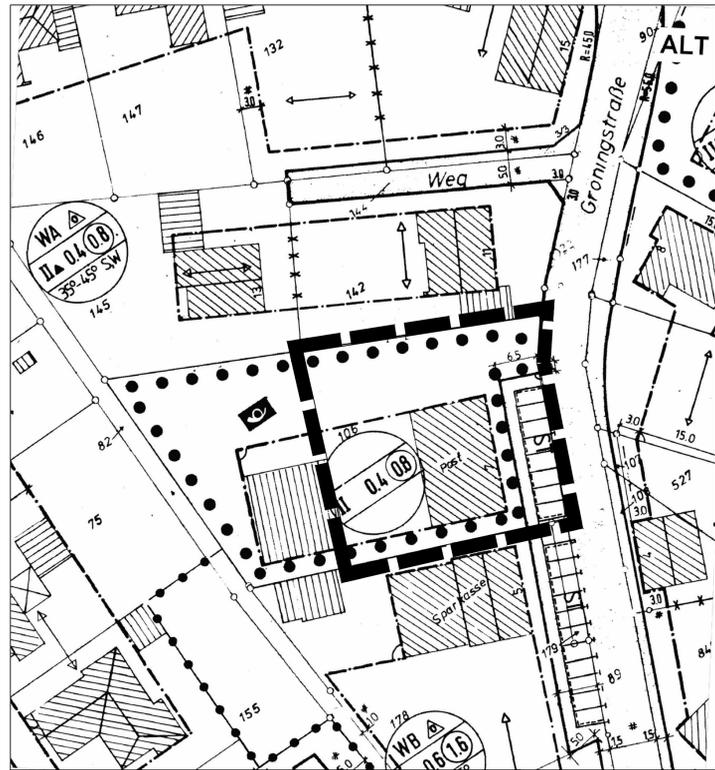


Alt

Neu



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV 1990

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse
 - TH 44,5m üNHN** Traufhöhe, als Höchstmaß
 - FH 51,5m üNHN** Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - g** Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Grundstückes 282
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Anforderungen an die Gestaltung
 - DN 35° - 48°** Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M79 „Johanneskirche“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft. Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,
ist bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.
- Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen**
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH) bzw. die Gebäudehöhe (GH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 44,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Traufhöhen von 6,5 m bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße (Gröningsstraße).
Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im WA 51,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen von ca. 13,5 m über Geländeneau.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- Für den Geltungsbereich der 17. Änderung gelten folgende Festsetzungen:**
- Dachneigungen/Dachform**
a) **Dachform:**
Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden.
b) **Dachneigung**
Die Dachneigung beträgt zwischen 35° und 48°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Hinweise

- Bodenfunde**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalsbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist).
- Sollte es zu einer Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume oder einer Beseitigung bestehender Hecken, lebender Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze kommen, ist der Fällzeitpunkt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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
- Baordnung 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. Vermessungsberrätin

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

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

_____ 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 _____ in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausliegen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

_____ Beigeordnete

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

Rheine, _____

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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

_____ Beigeordnete

Stadt Rheine

**17. Änderung
Bebauungsplan Nr. M79
Kennwort: "Johanneskirche"**

**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

Maßstab: 1:500
Stand: 12.04.2018

