

Zeichenerklärung

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		öffentliche Gebäude
717	Flurstücksnummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

M Mischgebiete

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

1,2	Geschossflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH max. 51 m ü. NHN maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull
GH max. 51 m ü. NHN maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

a abweichende 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 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen 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 BauNVO)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

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 BauNVO)

35° Dachneigung in Grad

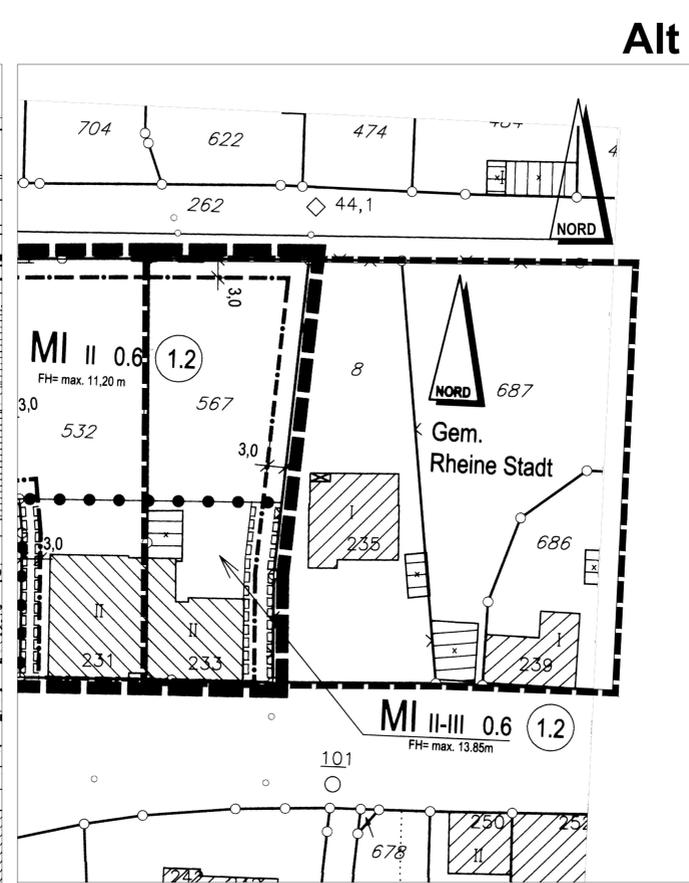
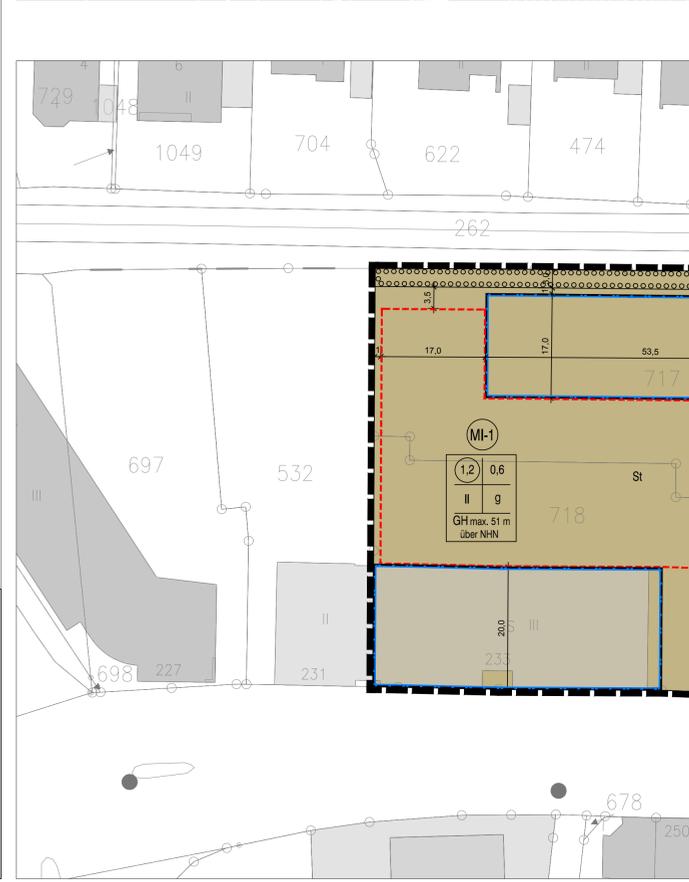
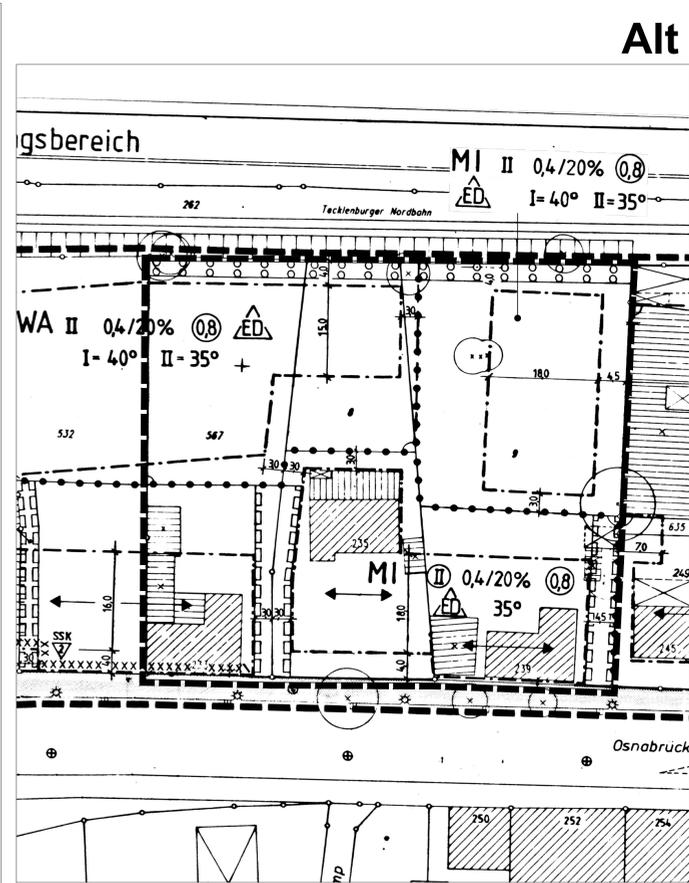
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom März 2000 (GV. NW. S. 256), 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



Textliche Festsetzungen (TF)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdränfähig, z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. ä., befestigt sind, werden gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des MI-1 eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.
- GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Innerhalb des Plangebietes ist der Bau von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.
- ABFALLBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
In den Einmündungsbereichen der Privatwege zum öffentlichen Verkehrsraum ist für das temporäre Aufstellen der Abfall-/Wertstoffbehälterigen Säcke sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll auf den privaten Flächen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- DÄCHER**
a) Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5° zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
b) Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.
c) Empfehlungen
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepasst bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.
- GEBÄUDEHÖHE**
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) kann ausnahmsweise durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 5 m überschritten werden.
- NEBENANLAGEN**
a) Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterterrassen, Rasenkammersteinen oder Rasengrunderdeplaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.
b) Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzusichern.

Hinweise

- TELEKOM**
Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbaubereiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- DENKMALSCHUTZ**
Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vorher der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten der LWL-Archäologie für Westfalen ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- EDV/GDV**
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.
- ABWASSERBESEITIGUNG**
Gewerbebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, dass sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ansiedlung ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.
- VERKEHRSLANDEPLATZ RHEINE-ESCHENDORF**
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Hochbauanlagen innerhalb des Plangebietes ist im Baugenehmigungsverfahren auf die Nähe zum Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf und auf die Beachtung der zum Schallschutz im Städtebau ergangenen einschlägigen Normen und Erlasse hinzuweisen. Der äquivalente Dauerschallpegel ist gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.07.71 als zumutbar zu betrachten.
- EINFRIEDUNG ZUR BAHNANLAGE**
Die Baugrundstücke sind entlang der Bahnstrecke mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhinndernden Zaun einzufrieden. Diese Einfriedung ist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauernd zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern.
- ARTENSCHUTZ - BAUFELDRÄUMUNG**
Eine Baufeldräumung (Gehölzentrümmern / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen 01. Oktober und 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Einriff 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 europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser - häufig an Geländekanten und auch bei Hanglagen - über tiefliegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbaustand) zu legen.
- INKRAFTTRETEN**
Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

Verfahrensvermerk

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 04.12.2018

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Stadt, Oberbaurät

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

Rheine, 04.12.2018

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Stadt, Vermessungsoberrat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, 04.12.2018

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Schauer
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 27.06.2018 in der Zeit vom 27.08.2018 bis einschließlich 27.09.2018 öffentlich ausliegen.

Rheine, 04.12.2018

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 04.12.2018 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 04.12.2018

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 01.02.2019 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 06.03.2019

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Stadt Rheine

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 210

Kennwort: "Osnabrücker Str./Windmühlenstr."

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49131 Willersloh
Tel: 05407 8991-0 • Fax: 05407 8991-88

Maßstab: 1:500
Stand: 17.10.2018

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW / Kreis Steinfurt (2018)

Übersichtsplan M. 1 : 10.000