

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** allgemeines Wohngebiet
- WA¹⁾ allgemeines Wohngebiet, Ausnahmen nach §4(3) der BauNVO sind ausgeschlossen

2. Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- TH_{max} maximal zulässige Traufhöhe
- FH_{max} maximal zulässige Firsthöhe
- max.WE maximale Anzahl der Wohneinheiten

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Baugestaltung

- 15°-45° Dachneigung
- SD Satteldach Hauptfirstrichtung

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Erhaltungsgebot für Bäume
- mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes

II. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- geplante Grundstücksgrenze

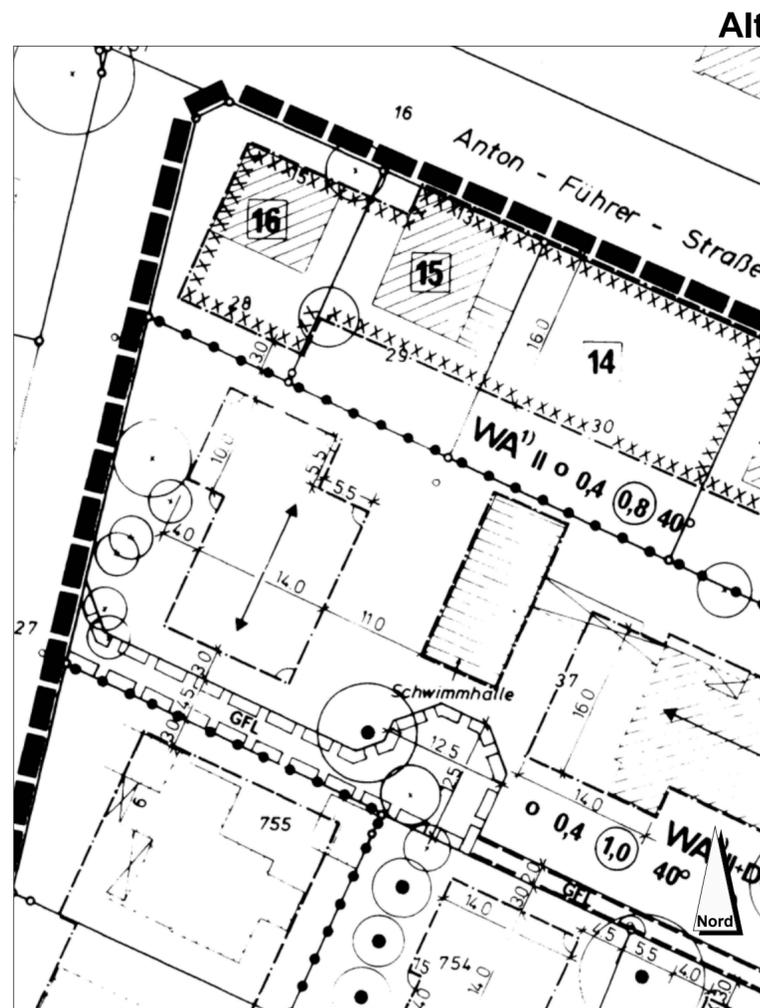
III. PLANMAßE / BESTANDSANGABEN

- Maße, Breitenmaße parallel

- rechtwinkelig
- Flurstücksgrenze
- Wohngebäude
- Bäume

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 (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) 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
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 200, Kennwort: "Grosfeldstraße" gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr.1,3,4 und 5) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung
Höhe der baulichen Anlagen
Für die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) liegen ein fachliches Artenschutzgutachten (Okoplanung Münster, Gutachten vom 23. Juli 2018) sowie eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme d. Kreis Steinfurt v. 28.03.2019 im Rahmen der Offenlage) vor. Als Ergebnis bestehen auf der Ebene der geplanten Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Zur Wahrung des Artenschutzes sind auch auf der Umsetzungsebene keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, sofern von einem Vorhabensträger folgende Auflagen beachtet werden:
- Gebäudeabrüche und eine Entfernung und Rodung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres erfolgen.
- Ein potenziell vorhandenes Fledermausquartier ist im Sinne der Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen vor Entfall (z.B. durch Abriss) durch mindestens 5 Fledermauskästen zu ersetzen. Diese CEF-Maßnahme ist vor einem Abriss umzusetzen, bei Abriss von Oktober bis Februar jedoch spätestens bis Ende dieses Zeitraums herzustellen. Aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG ist die CEF-Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ (unter www.kreis-steinfurt.de, Umwelt- und Planungsamt, Natur und Landschaft, Artenschutz) nachzuweisen. Die Auswahl geeigneter Standorte und die Aufhängung der Kästen sind mit dem Fachgutachter abzustimmen. Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.
- Bei einem Gebäudeabruch sind im Zeitraum 01.03. - 15.11. eines Jahres risikomindernde Maßnahmen zur Wahrung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot zu beachten.
Das vorliegende Artenschutzgutachten ist Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung und kann bei der Stadtplanung der Stadt Rheine eingesehen oder angefordert werden.

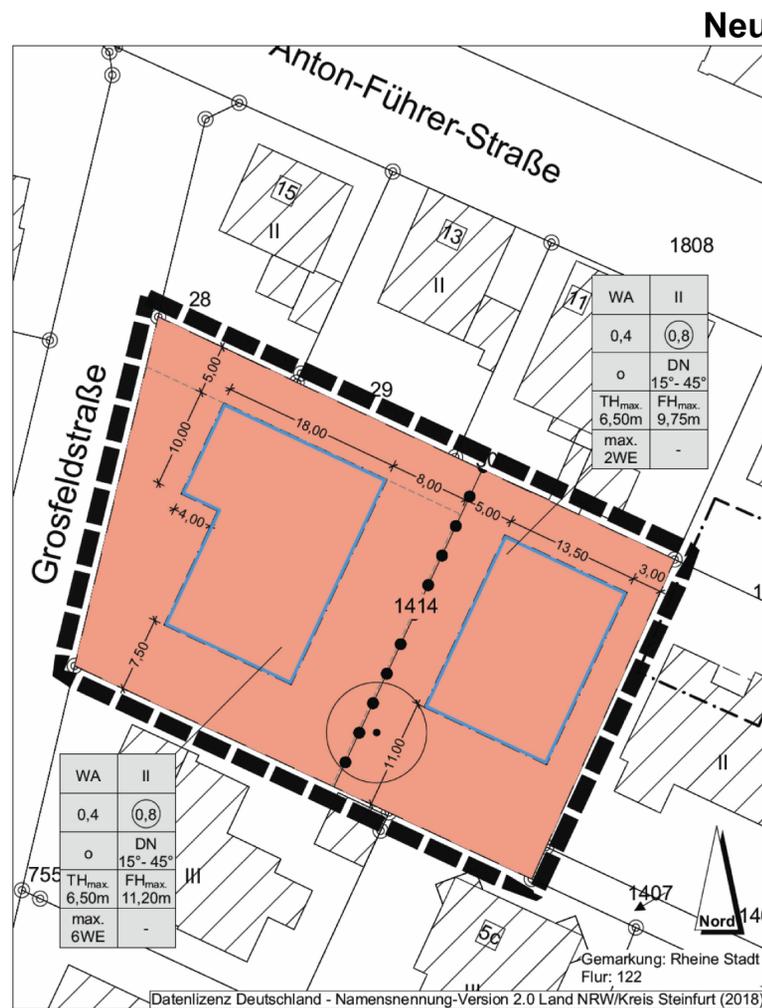
Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten
Der Änderungsplan setzt die Obergrenzen für die Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten je Gebäude fest. Diese Obergrenze gilt auch bei einer Ausgestaltung des Baukörpers als Doppelhaus, d.h. in der Summe für beide Haushalte zusammen.

Dachneigungsfestsetzungen
Dachneigungen sind in der vorgegebenen Spanne zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Nebenanlagen und Garagen (Carports) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Vorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO müssen auf Ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sofern Garagen und Carports mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, ist zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und diese Abstandsfläche ist zu begrünen (z.B. Heckeneinfassung, Efeu, o.ä.). Diese Bestimmung gilt auch für Nebenanlagen i. S. d. § 12 BauNVO.

Baumerhalt (Ergänzung des Verweises auf die Baumschutzsatzung)
Der mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum ist zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität zu ersetzen. Die geltende Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

Mindestbegrünungs- und Einfriedungsvorgaben (neu eingefügte Festsetzung)
Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen. Zum öffentlichen Raum angrenzenden sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Pflanzstreifen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen/Pflanzen oder in Form von maximal 1 m hohen baulichen Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune, Gabionen) zulässig. Bauliche Einfriedungen bis zu 2 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie überwiegend (> 50% Flächenanteil) mit einer zum öffentlichen Raum ausgerichteten Bepflanzung begrünt werden.



Hinweise

- ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**
Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten. Auch das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Rheine zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ (Anpassung gem. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde)**
Für die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) liegen ein fachliches Artenschutzgutachten (Okoplanung Münster, Gutachten vom 23. Juli 2018) sowie eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme d. Kreis Steinfurt v. 28.03.2019 im Rahmen der Offenlage) vor. Als Ergebnis bestehen auf der Ebene der geplanten Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Zur Wahrung des Artenschutzes sind auch auf der Umsetzungsebene keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, sofern von einem Vorhabensträger folgende Auflagen beachtet werden:
- Gebäudeabrüche und eine Entfernung und Rodung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres erfolgen.
- Ein potenziell vorhandenes Fledermausquartier ist im Sinne der Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen vor Entfall (z.B. durch Abriss) durch mindestens 5 Fledermauskästen zu ersetzen. Diese CEF-Maßnahme ist vor einem Abriss umzusetzen, bei Abriss von Oktober bis Februar jedoch spätestens bis Ende dieses Zeitraums herzustellen. Aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG ist die CEF-Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ (unter www.kreis-steinfurt.de, Umwelt- und Planungsamt, Natur und Landschaft, Artenschutz) nachzuweisen. Die Auswahl geeigneter Standorte und die Aufhängung der Kästen sind mit dem Fachgutachter abzustimmen. Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.
- Bei einem Gebäudeabruch sind im Zeitraum 01.03. - 15.11. eines Jahres risikomindernde Maßnahmen zur Wahrung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbot zu beachten.
Das vorliegende Artenschutzgutachten ist Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung und kann bei der Stadtplanung der Stadt Rheine eingesehen oder angefordert werden.
- ERSCHLIESSUNG**
Für das in zweiter Reihe gelegene Baufeld ist für eine Bebaubarkeit die Erschließung durch den jetzigen Flächeneigentümer sicherzustellen (Regelung einer Privaterschließung).
- DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE**
Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon: 0251 - 591 8880) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche 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 NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist erforderlichenfalls das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die ggf. dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
- EINSICHTNAHME**
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen
- 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 Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen - über tief liegende 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 Endausbauzustand) zu legen.

- Für die städtebauliche Planung
Rheine, 21.05.2019
- Produktgruppe Stadtplanung
- gez. Dörtelmann**
Städt. Oberbaurat
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
- Rheine, 21.05.2019
- Produktgruppe Vermessung
- gez. Groß de Wente**
Städt. Vermessungsoberrätin
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.
- Rheine, 21.05.2019
- 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 30.01.2019 in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 29.03.2019 öffentlich ausgelegen.
- Rheine, 21.05.2019
- Der Bürgermeister
In Vertretung
- gez. Schauer**
Beigeordnete
- Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 21.05.2019 als Satzung beschlossen worden.
- Rheine, 21.05.2019
- 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 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
- Rheine, 06.06.2019
- Der Bürgermeister
In Vertretung
- gez. Schauer**
Beigeordnete

