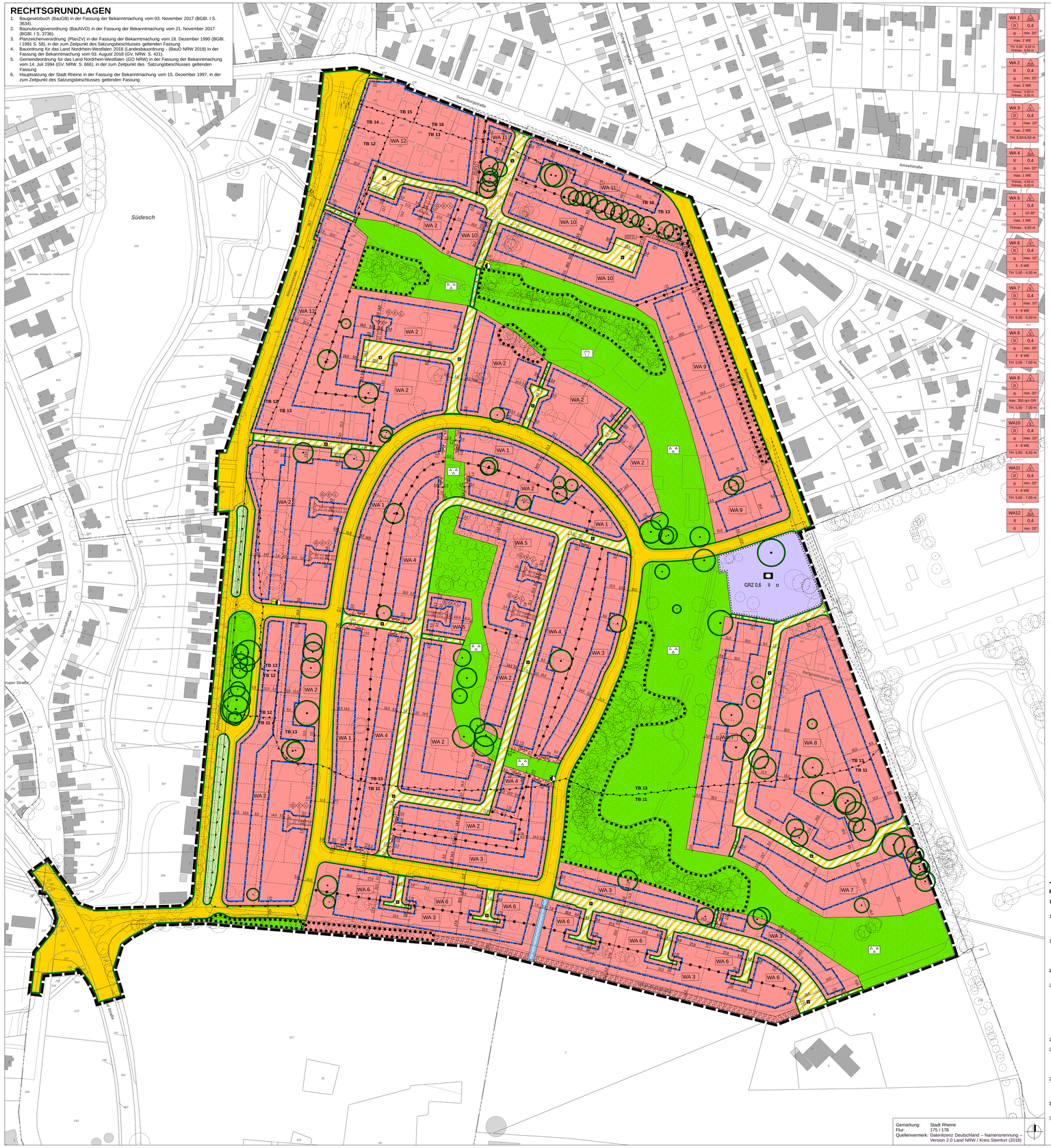
RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421)
5. 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
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung



Gemarkung: Stadt Rheine
Flur: 175 / 178
Quellenvermerk: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 Land NRW / Kreis Steinfurt (2018)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 1 - 12 — Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 / 0,6 — Grundflächenzahl

GR — Grundfläche

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max: — Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH: — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

max. 1 WE — Maximale Zahl der Wohneinheiten

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf (inklusive BHKW; siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
F + R — Fußweg / Radweg

Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Elektrizität (Trafostation)

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Ga/Ca — Garagen / Carports

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt Rheine / TBR und der Versorgungsträger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Nahwärmeversorgers

TB 11-TB 16 — Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Lärmbelastung, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 029 — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer — Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

10 - 20 ° — Minimale und maximale Dachneigung

Firstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes , Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .

1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Standort für ein Blockheizkraftwerk für die Nahwärmeversorgung insbesondere der quartierbezogenen Mehrfamilienhäuser zu integrieren. Die Abnahme wird durch einen Anschluss- und Benutzungszwang gesichert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die immissionsschutzrechtliche Wohn- bzw. Nutzungsverträglichkeit nachgewiesen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Stadtplanung (Stadt Rheine) bzw. Verkehrsplanung/Straßenbau (TBR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 Innerhalb der mit WA 1 bis WA 8 sowie WA 10 bis WA 12 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu max. 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

2.2.2 Innerhalb des mit WA 9 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den festgesetzten WA 7, WA 8 und WA 9 (Baufeld Nord) sind Garagen, Carports, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze zusätzlich auf der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der angrenzenden Straße zulässig.

Eine Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen durch Garagen und Carports, Gewächshäuser, transparente Wintergärten und Terassenüberdachungen ist um bis zu 2 m zulässig.

3.2 Entlang der Surenburgstraße (Kreisstraße 80) sind bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mehr als 2 WE) die einzelnen Stellplätze als Sammel-Stellplatzanlage herzustellen . Je Stellplatzanlage ist lediglich eine Ein- /Ausfahrt zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 Innerhalb der mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.3 Innerhalb der mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 3 bis 5 Wohneinheiten zulässig und innerhalb der mit WA 7 und WA 8 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 3 bis 6 Wohneinheiten zulässig.

4.4 Innerhalb der mit WA 10 und WA 11 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 4 bis 8 Wohneinheiten zulässig.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise,111989) einzustellen. Die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R´w res sind der DIN 4109, Tabelle 8 zu entnehmen.

	Geschoss	Teilbereich 11	Teilbereich 12	Teilbereich 13	Teilbereich 14	Teilbereich 15	Teilbereich 16
Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur Surenburgstr. sowie Seitenfassaden	—	—	—	—	—	IV
	Rückseiten zur Surenburgstr.	—	—	—	—	—	III
	Fassaden zur Aloysiusstr. oder zur Surenburgstr.	—	—	—	—	V	—
	alle übrigen Fassaden	alle Geschosse —	—	—	—	IV	—
	Fassaden zur Aloysiusstr. sowie Seitenfassaden	—	IV	—	—	—	—
	Rückfassaden gegenüber der Aloysiusstr.	—	III	—	—	—	—
	alle Fassaden	IV	—	III	IV	—	—

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Ebenerdige Außenwohnbereiche an Gebäuden in den ersten Bauzeilen unmittelbar an der Surenburgstraße, der Schorlemerstraße (bis Quartiereinfahrt), der Aloysiusstraße sowie im Einmündungsbereich der Scharnhorststraße sind beim Bau bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung grundsätzlich an den Gebäuderückseiten (gegenüber den angrenzenden Verkehrswegen) vorzusehen bzw. nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Neben der Anordnung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude können schallabschirmende Maßnahmen aber auch das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit standortheimischen Laubgehölzarten flächendeckend zu begrünen. Insbesondere folgende Arten sind zu verwenden: hinsichtlich Baumarten: Steileiche, Rotbuche, Winterlinde, Sandbirke, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche und Eberesche; hinsichtlich Großsträucher: Haselnuss, Wildobst, Salweide, Stechpalme und Korneliskirsche; hinsichtlich Sträucher: Roter Hartriegel, Liguster, Faulbaum, Ohrweide, Grauweide, Schwarzer Holunder und Hundsrose. Die per Festsetzung anzupflanzenden Grünausbstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.2 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.

6.3 In dem mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen in dem mit WA 9 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet kann je Grundstück der Erhaltungsstreifen für Kfz-Ein-/Ausfahrten in einer Breite von max. 5 m überfahren/durchquert werden. Welche konkreten Bereiche dafür beansprucht werden können, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der Grünabteilung der Technischen Betriebe Rheine (TBR) abzustimmen. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten.

6.4 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 Beibehalt 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.

6.5 Die innerhalb der Aloysiusstraße befindliche, öffentliche Grünfläche wird mit Wegeführung und Parkmöglichkeiten ausgestaltet.

6.6 Die als „öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage" festgesetzten Bereiche dienen – insbesondere durch die Renaturierung des Bachlaufs bzw. des Gewässers 1100 – auch der ökologischen Aufwertung. Ebenso wird das externe, östlich angrenzende Areal (Gemarkung Rheine r.d.Ems, Flur 29, Flurstück 1148) zu einer naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche entwickelt. In dem, der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht werden die Ausgleichsflächen explizit benannt und die darauf stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen konkret definiert. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW

1 DACHFORM / -NEIGUNG

1.1 In den mit WA1, WA 2, WA 4, WA 8, WA 9, WA 11 und WA 12 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dachneigungen von mindestens 20° zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und geneigte Dächer mit einer Dachneigung auszuführen.

1.2 In den mit WA 3, WA 6, WA 7 und WA 10 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

1.3 In dem mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° zulässig.

2 EINFRIEDIGUNG
Die hintere Grundstücksabgrenzung der unmittelbar an die südliche Plangebietsgrenze angrenzenden Grundstücke ist im Übergang zur Landschaft als geschlossen wirkende Einfriedigung herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. „Vermüllung") des benachbarten Landschaftsraums zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Weise, durchgehend ohne Toranlagen bzw. Durchgänge und mindestens 1,2 m hoch auszuführen.

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. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2 KAMPFMITTEL
Der von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung" , Zweigstelle Hagen angegebene Bombardierungsbereich mit Blindgängerverdachtspunkt wird vor Baubeginn abgesucht.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3 BODENSCHUTZ
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4 ALTLASTEN / ABBRUCHMASSNAHMEN
Aufgrund einer bereits durchgeführten, nutzungsadäquaten Sanierung der gesamten „Kieselrot"-Fläche erfolgt hier keine Altlastenkennzeichnung.
Die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert.
Bei nachfolgenden Aushubmaßnahmen können geringfügige Fundamentreste nicht ausgeschlossen werden.

5 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 daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfussbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

6 ERSCHLIESSUNG
Für die ordnungsgemäße verkehrliche Abwicklung ist der Umbau des Knotenpunktes Elter Straße / Scharnhorststraße erforderlich. Das bedarf es einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und Strassen NRW, Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld.

7 BAUSCHUTZBEREICH
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

8 BAUMSCHUTZ
Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine, bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.

9 ARTENSCHUTZ
Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG
- 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 gensonderten 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.
- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen 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 Videoendoskop. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung einzustellen. Der Kreis Steinfurt / Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

10 PASSIVER LÄRMSCHUTZ
Das Plangebiet wird von vorhandenen (umliegenden) und noch geplanten Verkehrsanlagen (Straßen, Bahnstrecke) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf – ca. 1,5 km Luftlinie östlich gelegen – kann es bei so genannten „Platzrunden" zum Überflug des Plangebietes durch Segel- oder Motorflugzeuge kommen. Von den Überflügen gehen luftverkehrliche Emissionen aus, die zu temporären Beeinträchtigungen führen können.

11 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 werden.

12 DATENMATERIAL
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 24.09.2019 — Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen
Leiter Stadtplanung

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

Rheine, 24.09.2019 — Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Weerth
Stadt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 24.09.2019 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 07.03.2018 in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 24.09.2019 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 26.06.2019 in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 14.08.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

Rheine, 24.09.2019 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 24.09.2019 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 24.09.2019

gez. Dr. Lütmann — Der Bürgermeister
gez. Reuter — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 26.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

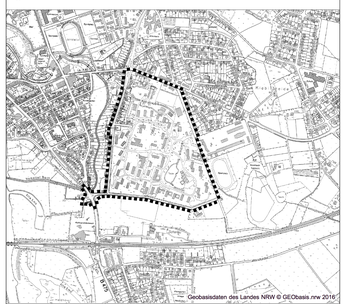
Rheine, 29.10.2019 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Stadt Rheine

Stadt Rheine — Leben an der Ems

Bebauungsplan Nr. 339
„Eschendorfer Aue - Teilabschnitt West"



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	22.08.2019
Bearb.	LS/KW
Plangröße	85 x 139
Maßstab	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

Planbearbeitung:
WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dammstraße 16, D-48145 Münster/Westfalen
Telefon: 0251 / 505-0 , Fax: 0251 / 505-100
info@woltherspartner.de