

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:
I Höchstmaß
FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)
TH Traufhöhe
2 WE 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze

Weitere Nutzungsarten
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Grünfläche
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s. textl. Festsg. Nr. 1.4)
Lärmpegelbereich (s. textl. Festsg. Nr. 1.2)

Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Grundstücksgrenze geplant

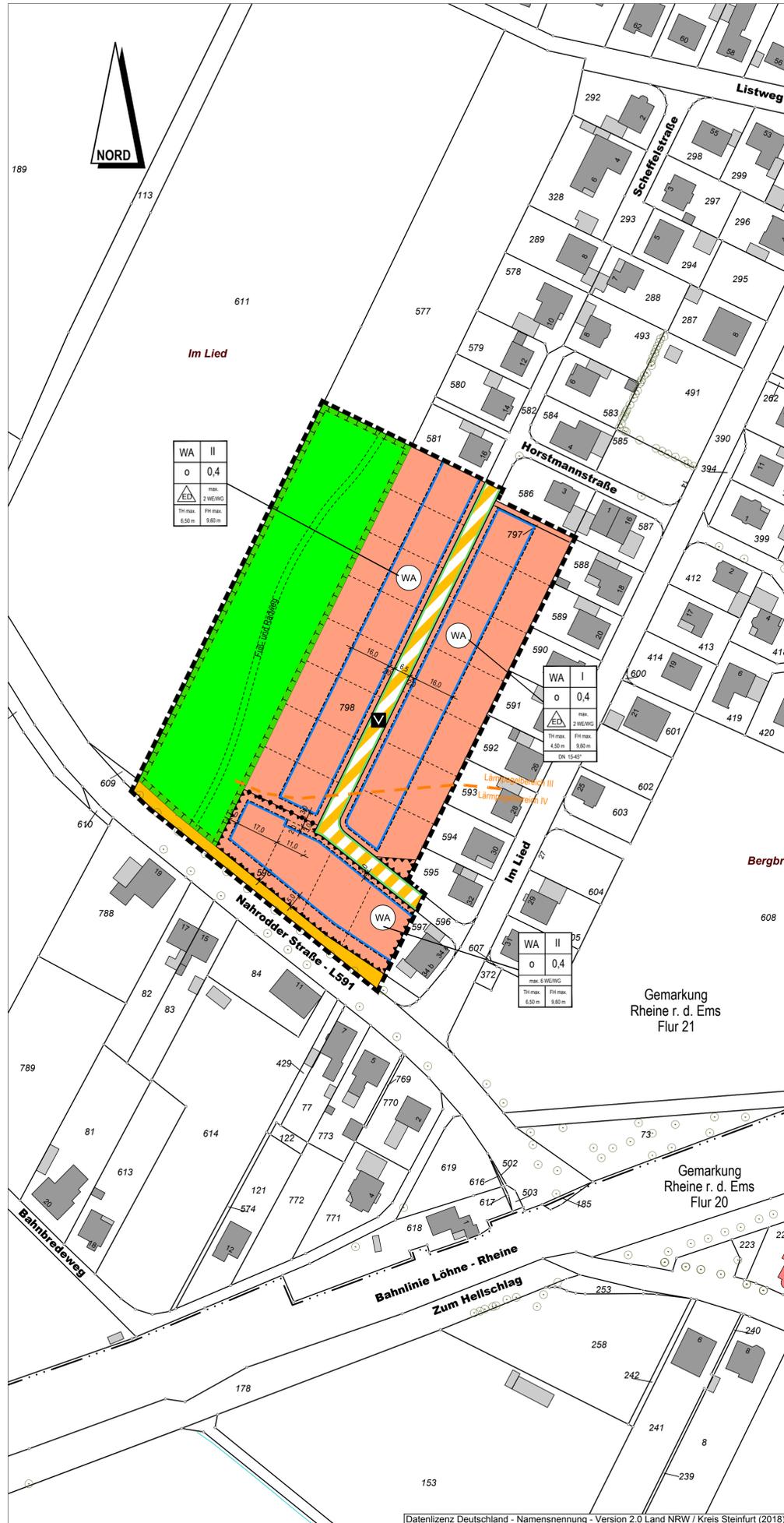
Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Gemeinwesengebäude
Bestandsbaum

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

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 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 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

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109: In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
1	I	55
2	II	50
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* für maßg. Außenlärmpegel $L_{A,ext} > 80$ dB sind Anforderungen behördenspezifisch aufgrund der örtl. Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalletechnischen Anforderungen an die DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.3 Schallschutz von Schlafräumen:

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

1.4 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche):

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallschirmende Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) von 59 dB(A) tags bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (dabei gilt 1 Doppelhaus als 2 Gebäude). Im Baufeld entlang der Nahrodder Straße sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude möglich.

2.2 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 natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.

3. Begrünung / Bepflanzung

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit überlagernder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist naturnah - unter Verwendung standortheimischer Gehölze - zu gestalten und zu unterhalten. Sie ist auf mindestens 50 % der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrassen einzusäen, als Blühwiesen zu gestalten und extensiv zu pflegen (1 bis 3 Schnitte pro Jahr). Für die Gehölzanzpflanzungen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Felsenbirne, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Salweide, Hundstrose, Holunder, Faulbaum, Heckenkirsche. Die Grünfläche ist sukzessive des Baufortschrittes, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung im Plangebiet herzustellen.

3.2 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 wassererfassende

fähigen 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 qm zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

4. Ein- und Ausfahrten

4.1 Entlang der Nahrodder Straße (L 591) ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Von diesem Verbot kann bei Realisierung eines „Dorfladens“ bzw. eines „Ladens zur Versorgung des Gebietes“ eine Ausnahme zugelassen werden. Diesbezüglich ist lediglich eine einzige Ein- und Ausfahrt zulässig, die maximal 5 m breit sein darf.

II. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodeneingriffe, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Erste Erdbeben sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Str. 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungseingussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängerschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. 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 Geländehöhenpunkten 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 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

4. Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung 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.

5. Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrsanlagen (Landesstraße, Bahnstrecke) beeinflusst. Von diesen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Bausträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionssschutzes geltend gemacht werden.

6. 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.

7. Datenmaterial

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

VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 03.12.2019
Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen
Leiter Stadtplanung

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

Rheine, 03.12.2019
Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen.

Rheine, 03.12.2019
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13b Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 26.06.2019 in der Zeit vom 26.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 03.12.2019
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 03.12.2019 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 03.12.2019

gez. Dr. Lüttmann
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 17.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 17.12.2019
Der Bürgermeister
In Vertretung

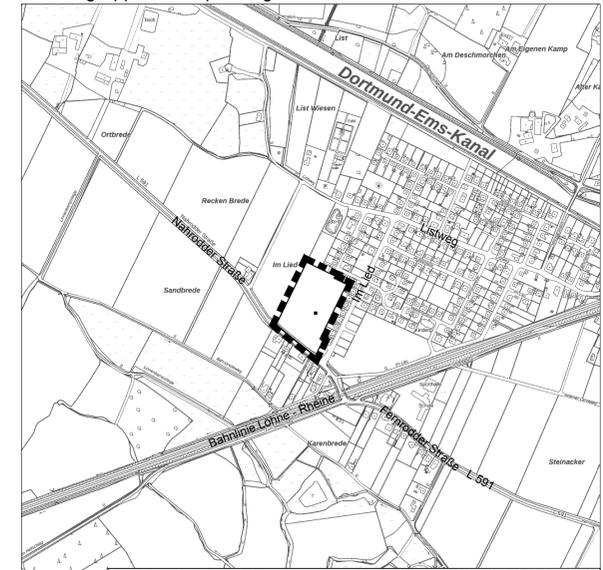
gez. Schauer
Beigeordnete

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 108

Kennwort: "Im Lied Süd - Teil B"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung
Maßstab: 1:1.000
Stand: 17.09.2019



Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW / Kreis Steinfurt (2018)
Übersichtsplan M. 1 : 8.000