

Gemarkung: Rheine links der Ems.
 Flur 23 / 1269
 Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Land NRW (2019)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
 In den mit WA¹, WA², WA³, WA⁴, WA⁵ und WA⁶ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (bspw. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist. Die Höhen orientieren sich an den geplanten Höhen in NN im Kanal- und Übersichtsplan des Erschließungsentwurfes zum BP 344, siehe Anlage der Begründung.
 - Die Fußbodenoberkante der geplanten Gebäude ist mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzurorden.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Carports sind nicht zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig. Ausnahmsweise sind in WA 2 Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - In den mit WA¹, WA³, WA⁴ und WA⁵ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) begrenzt. In dem mit WA² gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. In dem mit WA⁶ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 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 Gärten- 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 Kiestreifens 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.

- In dem mit WA¹ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die festgesetzten Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden. Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL**
 Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- 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 vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- ARTENSCHUTZ**
 Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu verstoßen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
 Vor einem Gebäudeabriss ist im Zuge der Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auszuschließen.
 Zur Einhaltung des Tötungsverbot (von Brutvögeln) gem. § 44 BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung von Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.
- EINSEHARKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN**
 Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 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, 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 Stadt. Vermessungsoberrätin
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 i. V.m. § 13a BauGB beschlossen.	
Rheine, 03.12.2019	Der Bürgermeister In Vertretung gez. Schauer Beigeordnete
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 13.03.2019 in der Zeit vom 16.07.2019 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

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA¹ - WA⁶ Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH: Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUGRENZE

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen

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 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 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

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 BauGB
- St** Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 23 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 243 Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung/ Baumstandort
- Geplante Straßenhöhen

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

- 35 - 45° Dachneigung
- FD / WD / SD / PD Flachdach / Walmdach / Satteldach / Pultdach

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
 In dem mit WA¹ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdächer (0° - 10°) auszuführen.
 In dem mit WA² gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszuführen.
 In dem mit WA³ und WA⁵ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszuführen.
 In dem mit WA⁴ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° auszuführen.
- DACHAUFBAUTEN**
 Dachanschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Stadt Rheine

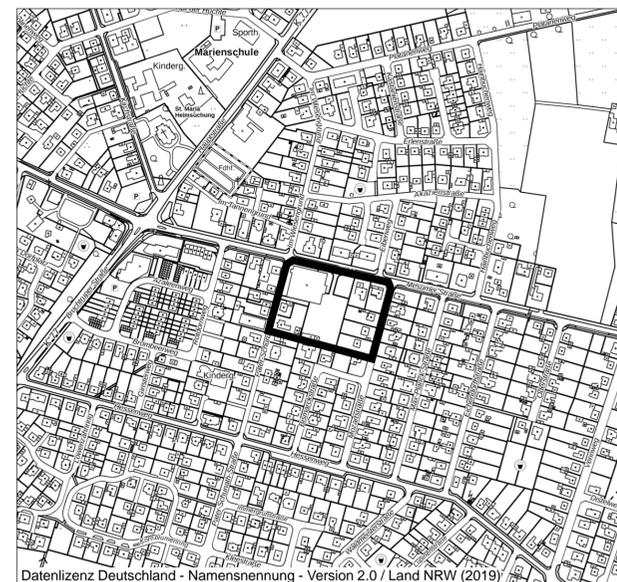
Bebauungsplan Nr. 344

„Pater-Schunath-Straße“

in Hauenhorst

WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
 info@wolterspartner.de

Maßstab: 1:1.000
 Stand: 06.11.2019



Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 / Land NRW (2019)

Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW

Übersichtsplan M. 1 : 5.000