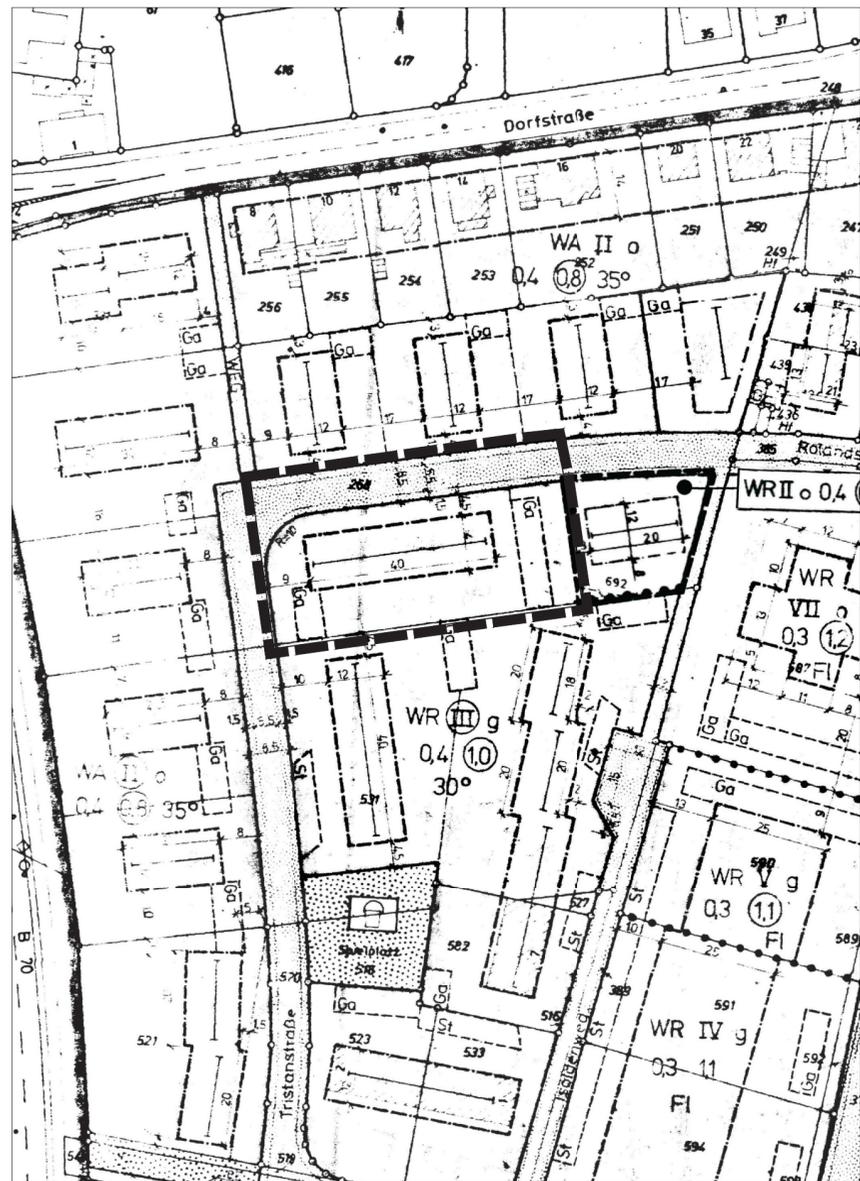
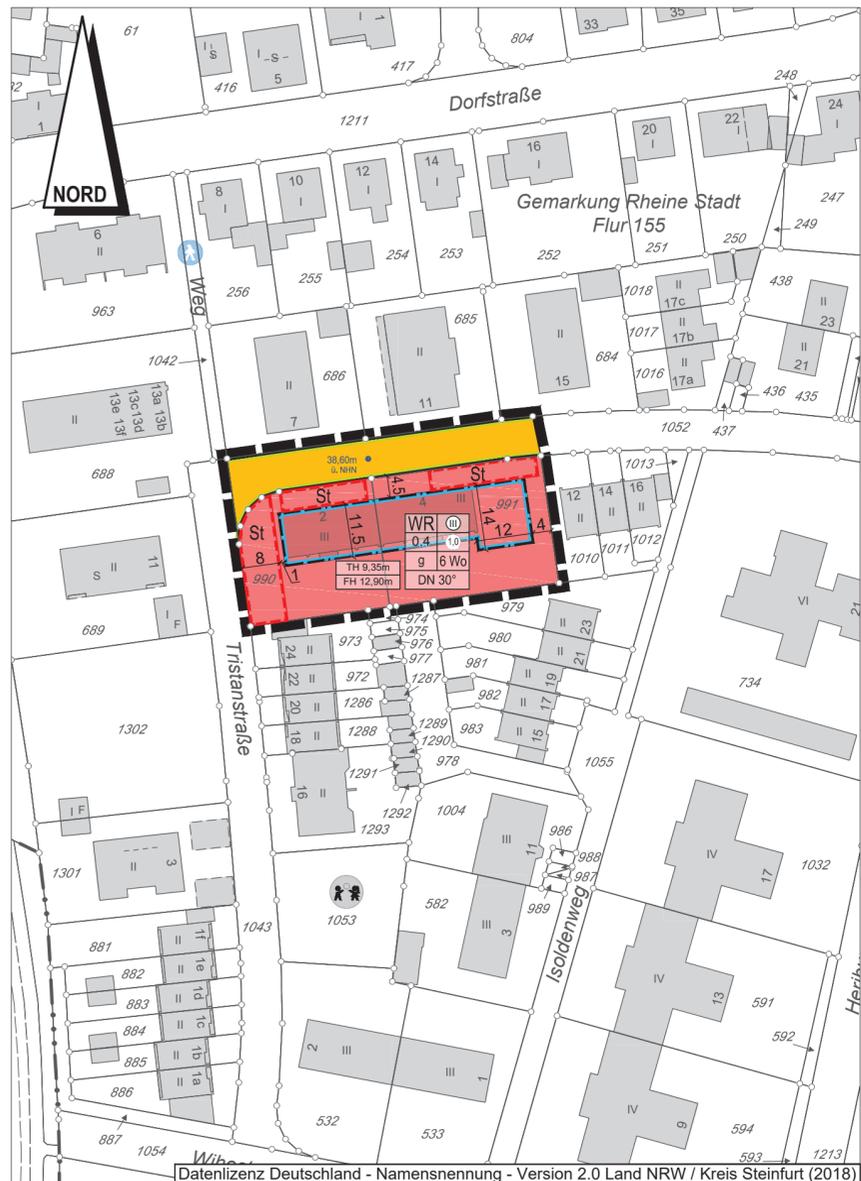


ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WR** Reine Wohngebiete
 - 6 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung
 - 1,0** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - TH 9,35m** Traufhöhe, als Höchstmaß
 - FH 12,90m** Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - g** geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (NHN)
- Anforderungen an die Gestaltung
 - DN 30°** Dachneigung, als Höchstmaß



Alt



Neu

Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen gelten unter Berücksichtigung der nachfolgenden 14. Änderung auch für diesen Teilbereich. Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

- Planungsrechtliche Festsetzungen:**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 Im Reinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
 - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
 - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
 - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,
 ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.
 - Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen**
a) Bezugspunkte
 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgelegte Kanaldackel in der *Rolandstraße* mit einer Höhe von 38,60 m ü. NHN.
 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).
b) Firsthöhe
 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf 12,90 m nicht überschreiten.
c) Traufhöhe
 Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Oberkante der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 9,35 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen **St** zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
Für den Geltungsbereich der 14. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

- Dachneigungen/Dachform**
a) Dachneigung
 Die Dachneigung beträgt maximal 30°. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Freistehende Nebengebäude sind so zu gestalten, dass sie sich dem Gesamtbild gut anpassen und dem Hauptbaukörper unterordnen.

Hinweise / Empfehlungen

- Bodenfunde**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Altablagerungen**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
 Rheine, den 31.03.2020
 Produktgruppe Stadtplanung
gez. van Wüllen
 Leiter Stadtplanung

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
 Rheine, den 31.03.2020
 Produktgruppe Vermessung
gez. Groß de Wente
 Stadt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 11.09.2019 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.
 Rheine, den 31.03.2020
 Der Bürgermeister
 In Vertretung
gez. Schauer
 Beigeordnete

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 11.09.2019 in der Zeit vom 06.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 öffentlich ausgelegen.
 Rheine, den 31.03.2020
 Der Bürgermeister
 In Vertretung
gez. Schauer
 Beigeordnete

Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 31.03.2020 als Satzung beschlossen worden.
 Rheine, den 31.03.2020
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 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
 Rheine, 30.04.2020
 Der Bürgermeister
 In Vertretung
gez. Schauer
 Beigeordnete

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 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

Stadt Rheine

14. Änderung Bebauungsplan Nr. 013c Kennwort: "Birkenallee"



Maßstab: 1:1000
 Stand: 13.01.2020

