

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als Höchstmaß

Hmax.

Maximale Baukörperhöhe, bezogen auf Meter über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

Baugrenze

4. Fläche zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung

Zu erhaltende Einzelbäume

5. Baugestaltung

30-40°

Dachneigung

SD

Satteldach

Hauptgebäude-Firstrichtung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

St

Stellplätze

II. Planmaße / Bestandsangaben

10,0

Vermaßung

Flurgrenze

Flur 10

Flurnummer

Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer

topogr. Umrisslinie

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

KD 39,82

Kanaldeckelhöhen

Kronendurchmesser der Baumgruppe (5 Rotbuchen)

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) entsprechend dem RdErl. d. IM NRW v. 06.06.1997 - III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342 angewendet worden.

Alt

Neu

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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes , sonstige nicht störende Gewerbebetriebe , Anlagen für Verwaltung , Gartenbaubetriebe , Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

3.1 Eine Überschreitung der Baugrenze ist entlang der westlichen Fassadenseite bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 8,50 m für Terrassen und Balkone zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der überbaubaren Fläche sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen zur Anpflanzung und / oder Mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Die festgesetzten Rotbuchen im Südwesten des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.1 Die festgesetzten Rotbuchen im Südwesten des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Hinweise

1. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. 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 Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen 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 Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke 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.

3. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

4. Einsichtnahmemöglichkeit zugrunde liegender Vorschriften

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) können bei der Stadt Rheine/ Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. Baumschutzsatzung

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 04.05.1999, zuletzt geändert am 05.11.2002). Die Bäume im Plangebiet der 2. Änderung sind gem. § 3 der Baumschutzsatzung auf Grund ihres Stammumfangs zu schützen. Wird für Bäume, die im Bebauungsplan nicht als „zu erhalten“ festgesetzt sind, eine Befreiung gem. § 6 der Satzung beantragt, so sind gem. § 7 der Satzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, 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, 31.03.2020

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente

Städt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung , Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.10.2019 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, 31.03.2020

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 09.10.2019 in der Zeit vom 06.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 31.03.2020

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer

Beigeordnete

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 31.03.2020 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

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

Stadt Rheine

2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 178

Kennwort: "Gordenkamp"

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

Danper Straße 15 • D-48653 Geseke

Telefon 02541 9406-0 • Fax 9406-100

info@wolterspartner.de

Maßstab: 1:500

Stand: 19.12.2019

Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ABKstern

Übersichtsplan M. 1 : 2.500