

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
Höchstmaß

FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)

TH Traufhöhe

2 WE/WG

Wohneinheiten je Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Baugestaltung

15° - 45° Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

▨ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

○ Erhaltungsgebot für Bäume

▭ Fläche für den Hochwasserschutz

Zweckbestimmung:

ü Überschwemmungsgebiet bzw. "natürliche Hochwasserlinie"

6. Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung

— Flurstücksgrenze

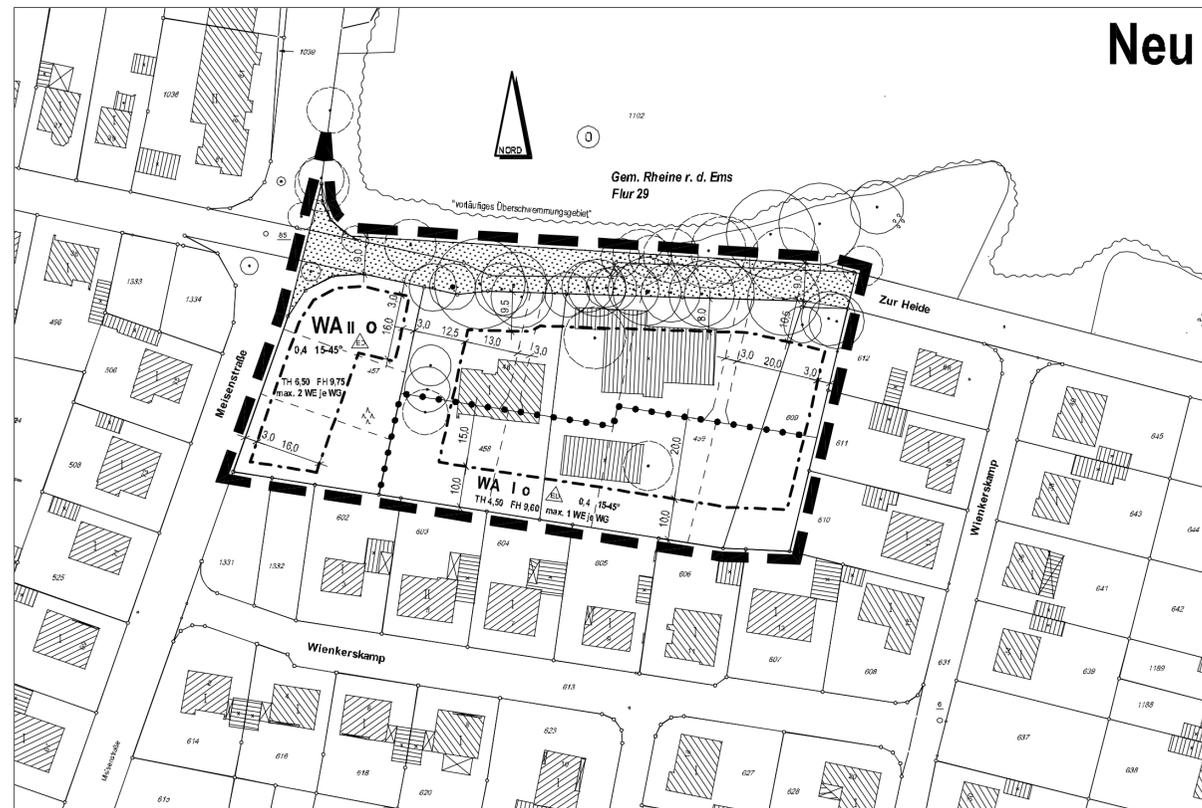
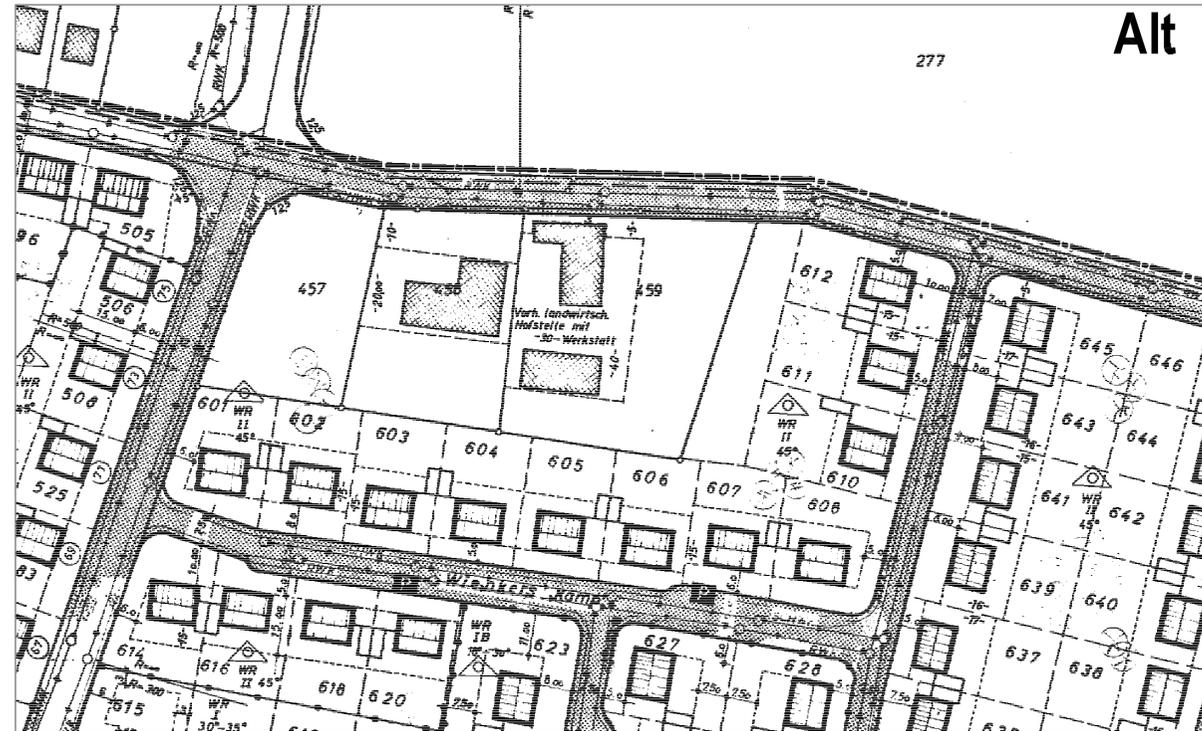
459 Flurstücksnummer

▨ Wohngebäude

▨ Wirtschaftsgebäude

○ vorhandene Bäume

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)



Alt

Neu

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. R 16,
Kennwort: "Zur Heide"

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Immissionen

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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für die Hinterlandbebauung auf den Flurstücken 458, 459 und 609 ist lediglich 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

1.3 Der Änderungsbereich ist teilweise durch Gewerbelärm aus der Schreinerei Stegemann (Flur 29, Flurstück 459) vorbelastet. Zur Sicherstellung der Wohnverträglichkeit werden folgende Festsetzungen getroffen, die auch in einen Nutzungsänderungsantrag (hinsichtlich der Betriebseinschränkung) als bindende Betriebsbeschreibung bzw. als Nebenbestimmungen eingeflossen sind und baurechtlich bereits genehmigt bzw. abgesichert wurden:

- Die bestehende Schreinerei Stegemann ist nur im Nebenerwerb zu betreiben. Die Wiederaufnahme eines Vollerwerbsbetriebes wird ausgeschlossen.
- Die Betriebszeiten werden werktags auf maximal 6 Stunden zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr beschränkt.
- Während der Maschineneinsätze sind die Tore, Türen und Fenster geschlossen zu halten.
- Lkw-Bewegungen sind auf maximal 2 am Tag zu beschränken (1-mal Herein- und Herausfahren zwecks Anlieferung der Rohwaren oder Abholung der fertigen Produkte). Lkw > 105 KW sind nicht zulässig.
- Auf Feststoffeuerung und Lackierarbeiten mit Lösungsmitteln wird verzichtet. Lösungsmittelfreie Lackierarbeiten werden auf max. 1 Std. am Tag beschränkt.

2. Begrünung / Bepflanzung

2.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (SIU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

2.2 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Etwaige Ausfälle bzw. Abgänge sind durch Nachpflanzung gleichartiger Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu ersetzen.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

3.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung	4,50 m
- bei 2-geschossiger Bebauung	6,50 m

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

3.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung	9,60 m
- bei 2-geschossiger Bebauung	9,75 m

Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

3.3 Die Dachneigung (DN) darf zwischen 15° und 45° betragen:

3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traufhöhe zulässig.

3.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen unmittelbar am öffentlichen Straßenraum sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

III. Hinweise

4. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

5. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.
Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

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

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 02.09.08

Produktgruppe Stadtplanung

gez. **M. Gellenbeck**

Städt. Baurätin z.A.

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

Rheine, 02.09.08

Produktgruppe Vermessung

gez. **Hildebrandt**

Städt. Vermessungsratin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 14.08.07 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rheine, 02.09.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. **Kuhlmann**

Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.09.07 bis einschließlich 01.10.07 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 02.04.08 in der Zeit vom 05.05.08 bis einschließlich 05.06.08 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 02.09.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. **Kuhlmann**

Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 02.09.08 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 02.09.08

gez. **Angelika Kordfelder**

Die Bürgermeisterin

gez. **Efert**

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 15.09.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 29.09.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. **Kuhlmann**

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine 4. Änderung Bebauungsplan Nr. R16 Kennwort: "Zur Heide"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 02.09. 2008



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96