

Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächennzahl GRZ	zul. Dachformen/ zu Dachneigung	Grundflächennzahl GRZ
zul. Dachformen/ zu Dachneigung	maximale Wohnetage/ Gebäude		maximale zulässige Gebäudehöhe
maximale zulässige Traufhöhe	maximale zulässige Gebäudehöhe		

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
GE	Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 / 0,6 max. zul. Grundflächennzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:

II Höchstmaß

GH Gebäudehöhe

TH Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

— Baugrenze

4. Baugestaltung

SD Satteldach

ZD Zeltdach

WD Walmdach

KWD Krüppelwalmdach

FD Flachdach

z.B. 35-45° Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

○ ○ ○ ○ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

● ● ● ● Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Grundstücksgrenze geplant

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahme

--- Grundstücksgröße

16,0 Vermaßung

R = 8,0 Radius

--- Flurgrenze

○ Flurstücksgrenze

370 Flurstücksnummer

--- topogr. Umrisslinie

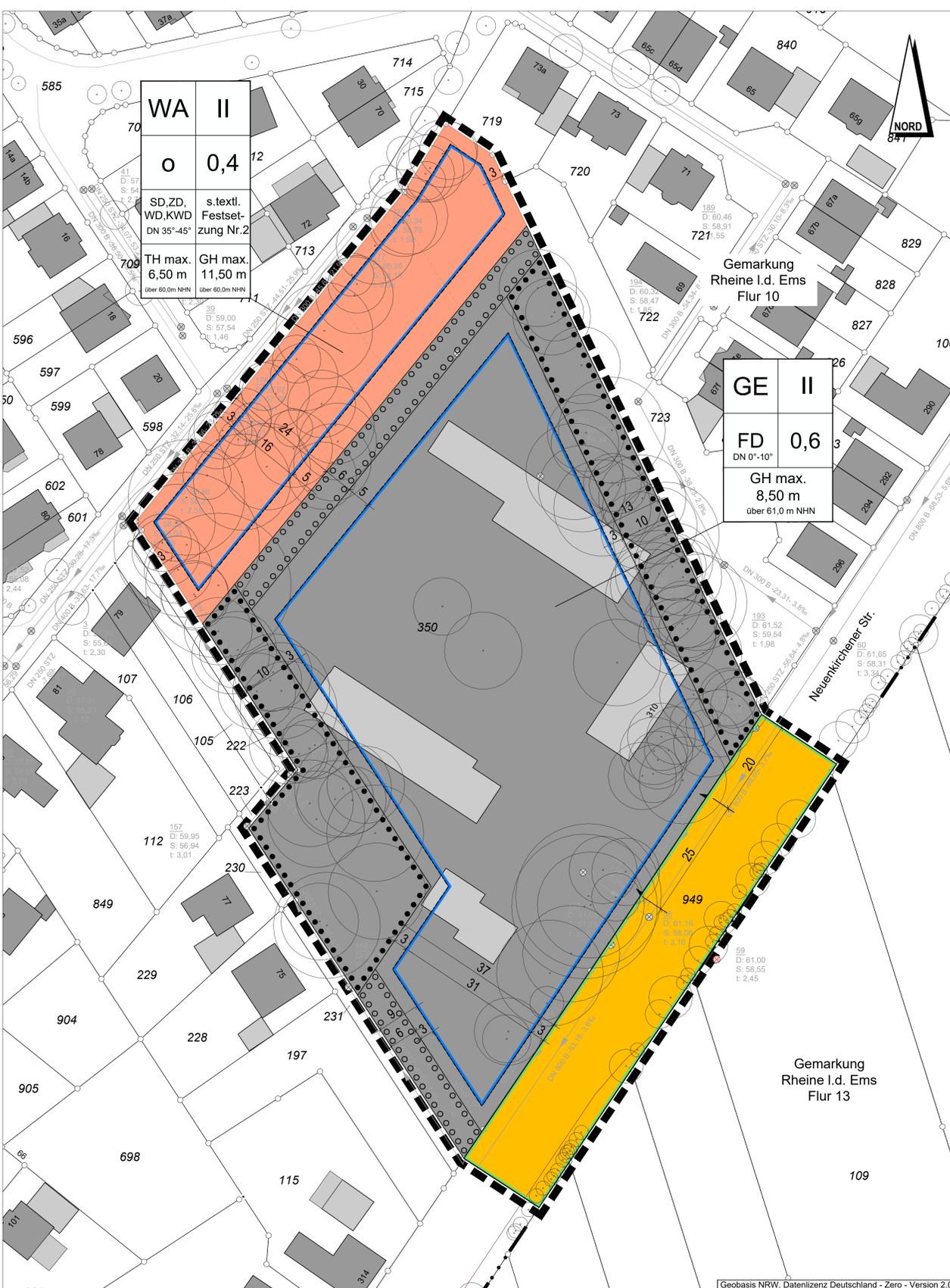
⊗ vorhandene Schachtdeckel

⊗ Bezugspunkt in m ü. NHN (D=Schachtdeckel)

■ Wohngebäude

■ Wirtschaftsgebäude

○ Bestandsbaum



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Vorentwurf (Stand 10.08.2021)

1. Arten der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit durch den Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine bestimmten, nachfolgend aufgelisteten zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO) ausgeschlossen.

Tabelle 10: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Rheine

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
Back- und Konditorwaren.
Metzgerei / Fleischerewaren,
Nahrungs- und Genussmittel
Getränke
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
Pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren
Zutaten und Zusatzstoffe
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Schreibwaren / Papier / Büroartikel
Bücher, Antiquariat
Beliebung
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miedervaren, Bademoden
Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik
Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke
Geschirrenartikel und Serviers
Spielwaren / Modellbauartikel
Baby- und Kleinkindartikel
Kunstler-, Hobby- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
Sammelbriefmarken und -münzen
Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte)
Waffen, Angel- und Jagdartikel
Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Haus-, Bett- und Tischwäsche
Kundenzweck, Bilder, Bilderrahmen
Wohnenrichtungsartikel (Dekoration)
Antiquitäten
Elektronikgeräte und Zubehör
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Videokameras und Fotoartikel
Telefonie und Zubehör, Telekommunikationselektronik
Bild- und Tontager
Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel
Hörgeräte
Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck
Erotikartikel

Des Weiteren sind Vergnügungstätten (z.B. Discotheken, „Partylocations“ und Feierhallen als auch Wettbüros und Wettannahmestellen) sowie Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ausdrücklich nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).

2. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Bei einer Reihenhausbebauung werden die einzelnen Haussegmente als Gebäude angesehen, in denen höchstens 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig ist.

3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Trauf- und die First- bzw. Gebäudehöhen (Obere Bezugspunkte) dürfen die diesbezüglich im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Die maßgebliche untere Bezugshöhe (NHN-Höhenangabe) ist in der Planzeichnung für die Teilbereiche bestimmt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solarenergienutzung) zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche wird für das Allgemeine Wohngebiet auf das Maß GRZ = 0,4 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu maximal 50 % überschritten werden.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet wird die GRZ auf das Höchstmaß 0,6 gesetzt. Sie darf maximal durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Maß von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 3,0 m zu der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

5. Dachbegrünungspflicht bei Flachdächern und fach geneigten Dächern

Flachdächer und fachgeneigte Dächer von Gebäuden und Nebengebäuden sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion eines Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungspflicht sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

Ebenso ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind - bei einer gestaffelten Bauweise - durch Rücksprung des obersten Geschosses für das darunter gelegene Geschoss als Dachterrasse oder Umgänge nutzbare Dachflächen.

6. Vorgaben für die nicht überbaubaren Flächen bzw. zur (Vor-)Gartengestaltung

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. nötige Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen und Müllandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseranrufähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist struktureich 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 Gebäude (Spritzschutz) nicht zulässig.

HINWEISE

Altablagerung

Im Bereich der überplanten Flächen ist eine Altablagerung bekannt. Es liegt eine von der Stadt Rheine für die Entwicklung umliegender Bereiche beauftragte Altlastenuntersuchung als Gutachten vom 22.07.1997 vor. Dieses Gutachten wird den Planungsunterlagen beigelegt und ist bei Planungen und Vorhaben zu beachten. Es kann bei Interesse im Produktbereich Planen und Bauen - Stadtplanung eingesehen werden.

Artenschutz

Auf das Erfordernis zur Wahrung des Artenschutzes bei baulichen Vorhaben oder sonstigen Eingriffen wird hingewiesen. Insbesondere sind gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz von wild lebenden Tieren Baueingriffe und jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Ausnahmen können unter Umständen nach erfolgter Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde gewährt werden, z.B. nach Ausschluss von Verbotstatbeständen, i.d.R. durch fachlich anerkannten Gutachter. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten oder

auch Amphibien dürfen angrenzende Gehölzbestände nicht direkt angegraben werden. Es ist eine Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Maß geboten. Für die Außenbeleuchtung werden ausschließlich warmweiße LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmt Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin empfohlen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine (A 67-02) in der zum Zeitpunkt des geplanten Eingriffs gültigen Fassung sind zu beachten. Vor einer Baumenfernung von durch die Satzung geschützten Bäumen oder bei geplanten möglicherweise beeinträchtigenden sonstigen Eingriffen in den geschützten Baumbestand (z. B. Beschnit / Entastung, Eingriffe in den Wurzelraum) ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz).

Boden- und Bodendenkmalschutz

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 Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbebewegungen 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, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden.
- Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich wurde durchgeführt. Es liegen daraus keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Da ein Kampfmittelvorkommen auch in bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, gilt allgemein: Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaschub außergewöhnlich verläßt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder öffentlichen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser - häufig an Geländetiefpunkten 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 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbaustand) zu legen.

Möglichkeit der 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.

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.

VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung	Produktgruppe Stadtplanung
Rheine, _____	_____
	Leiter Stadtplanung

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

Rheine, _____	Produktgruppe Vermessung
	Städt. Vermessungsoberrat

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

Rheine, _____	Der Bürgermeister
	In Vertretung
	Beigeordnete

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

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.

Rheine, _____	Der Bürgermeister
	In Vertretung
	Beigeordnete

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

Rheine, _____	Der Bürgermeister
	In Vertretung
	Beigeordnete

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am _____ örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, _____	Der Bürgermeister
	In Vertretung
	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

- Vorentwurf -

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 330

Kennwort: "Alte Straßenmeisterei"

Fachbereich: Planen und Bauen Maßstab: 1:500
 Produktgruppe: Stadtplanung Stand: 15.09.2021

