

## Zeichenerklärung

I. Bestandsangaben		
--- Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
--- Flurgrenze		öffentliche Gebäude
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
787		
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.		

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**MK** Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

**3,0** Geschossflächenzahl  
**1,0** Grundflächenzahl  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH +50,00 m über NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull  
GH = 53,50 m über NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull  
OK 3. OG = 50,40 m über NHN Oberkante 3. Obergeschoss als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

UG DG BZ Untergeschoss Dachgeschoss Bezugsebene

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

**g** geschlossene Bauweise  
Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

9. Grünflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:  
St Stellplätze Tg Tiefgarage

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgestaltung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

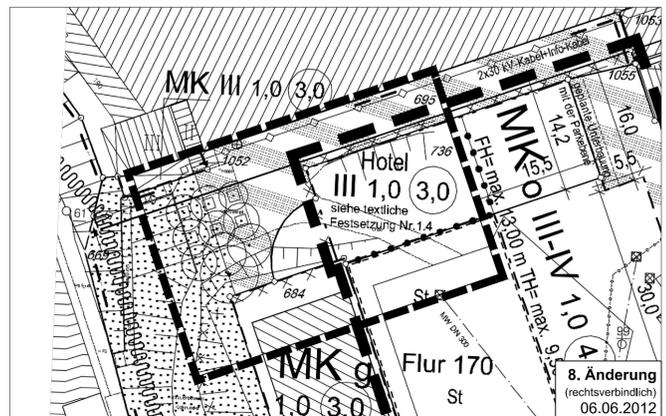
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

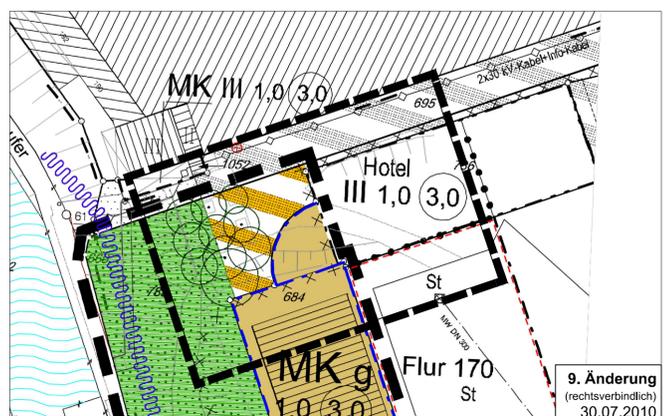
Nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung FFH-Gebiet / NSG "Emsaue"  
(DE-3711-301 / ST-079, Geobasis NRW Opendata)

## Alt



## Alt



## Textliche Festsetzungen (TF)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Innerhalb der Kerngebiete (MK) ohne Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

b) Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind, soweit es sich um folgende Betriebe im Sinne des § 33 a und 33 i der Gewerbeordnung (in der zurzeit gültigen Fassung) handelt

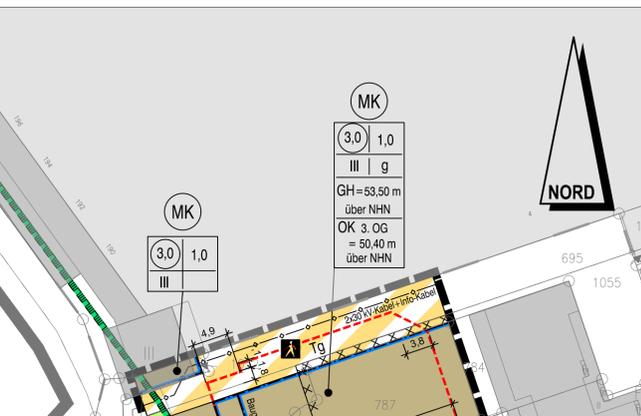
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
- Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peepshows und Striptease-Lokale) die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
- Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows gem. § 1 (5) bzw. (9) BauNVO nicht zulässig.

c) Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige“ (im MK) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

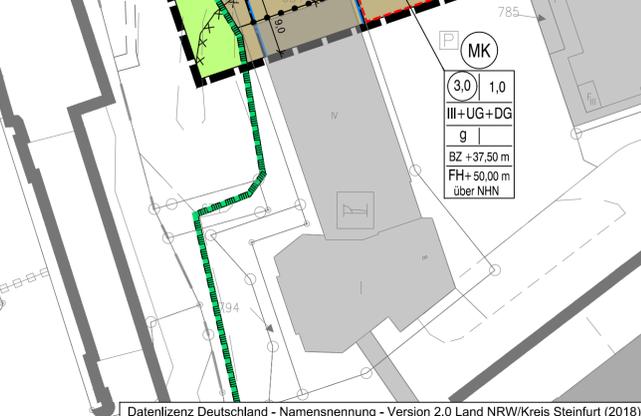
### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Die maximal zulässige Oberkante (OK) des dritten Obergeschosses (3. OG) über Normalhöhennull (ü. NHN) darf, mit Ausnahme der Brüstung/ Attika, nicht überschritten werden.

b) Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) darf nicht überschritten werden. Sie wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.



## Alt



c) Eine Überschreitung der zulässigen First-/Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

d) Ein 4. OG muss an der Ostseite (zum Gebäude Humboldtplatz 6) mindestens 3,00 m von den Außenwänden des darunterliegenden 3. OG zurückspringen.

## Hinweise

### 1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 „Bürgerzentrum“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. bisheriger Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

### 2. BODENENKMALSCHUTZ/PFLEGE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturheilkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks 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.

## Neu

### 3. ALTLASTEN

Sämtliche Erdarbeiten in dem Bereich, der im Bebauungsplan als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet ist, sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Dem Gutachter sind alle vorliegenden Berichte und Unterlagen über die bisher im Zusammenhang mit diesem Altstandort durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Wahl des Gutachters ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt vorab abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt spätestens 6 Wochen nach Beendigung der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

### 4. KAMPFMITTELRÄUMUNG

Die beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Luftbilder lassen Bombeneinwirkungen erkennen, ein Hinweis lässt auf mögliche Blindgängereinschläge schließen.

Die Überprüfung dieser Feststellpunkte vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes als zwingend notwendig anzusehen, weitere ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Überprüfung dieser Feststellpunkte festgelegt.

Für die Durchführung der erforderlichen Überprüfungen sollte je Feststellpunkt ein Zeitaufwand von ca. 7 Arbeitstagen in Ansatz gebracht werden.

Es wird zusätzlich – die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpßMBeNRW, <http://www.im.nrw.de/sch/725htm>) - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung sowie – das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen.

### 5. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bauliche Anlagen über 25 m Höhe, bezogen auf 39,00 m über NN bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung III, dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Geräten während der Bauzeit.

### 6. EDV/GDV

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

### 7. BIOTOPSCHUTZ

Auf den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kalkschotterflächen kommen gefährdete Pflanzenarten vor. Beeinträchtigungen dieser Arten sowie des teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden NSG sind auszuschließen. Während der Bauphase sollte ein Bauzaun zum Schutz dieser Bereiche errichtet werden.

### 8. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der häufigen europäischen Vogelarten darf das Roden von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit und somit in Anlehnung an § 39 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 1. März erfolgen. Sollen die Baufeldräumung während der Brutzeit stattfinden, ist zuvor durch eine ornithologisch fachkundige Person zu prüfen, ob die betroffenen Flächen aktuell mit Vogelnestern besetzt sind. Die Begehung ist zu protokollieren und das Protokoll der UNB vorzulegen. Sind besetzte Nester vorhanden, darf die Baufeldräumung nicht durchgeführt werden.

### 9. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN DER WESTNETZ GMBH

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Das vorhandene Steuerkabel darf nicht überbaut werden. Es wird darum gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungsstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

## Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 27.04.2021

Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen  
Leiter der Stadtplanung

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

Rheine, 27.04.2021

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente  
Städt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 27.04.2021

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 27.06.2018 in der Zeit vom 27.08.2018 bis einschließlich 27.09.2018 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 27.04.2021

Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Schauer  
Beigeordnete

Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Haupt-, Digital- und Finanzausschuss der Stadt Rheine im Rahmen der Delegation nach § 60 Abs. 2 GO NRW am 27.04.2021 als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, 27.04.2021

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 09.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 14.09.2021

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 März 2000 (GV. NW. S. 256), 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

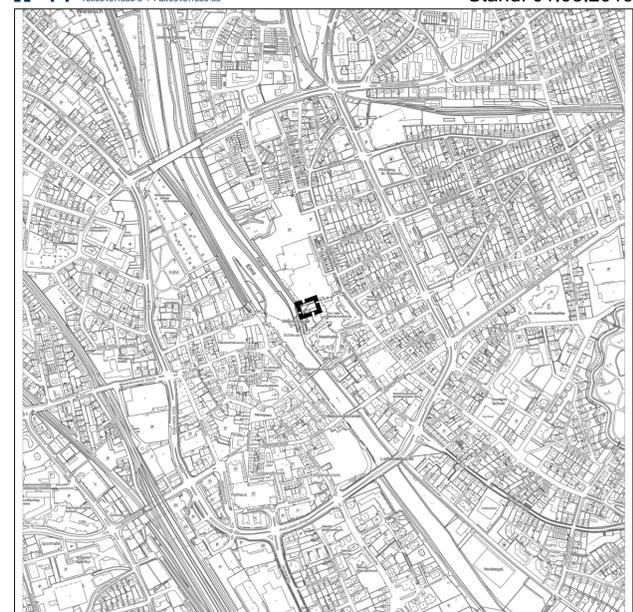
# 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 208 Kennwort: "Bürgerzentrum"

Entwurfsbearbeitung:

**IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG  
Hilbert-Curtius-Str. 4a • 49134 Wallerfangen  
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Maßstab: 1:500

Stand: 01.08.2019



Übersichtsplan M. 1 : 10.000