

Zeichenerklärung

- I. Bestandsangaben**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Einrichtung für Kinder
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Allgemeine Wohngebiete
mit max. 6 Wohnungen / Einzelhaus

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

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
TH max. 58,5 m maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull
FH max. 61,0 m maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

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

o offene Bauweise
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

private Straßenverkehrsflächen

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung, hier: Haltestelle

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

SD min. 25° Satteldächer mit mindestens 25 Grad Dachneigung

WD min. 45° Walmdächer mit mindestens 45 Grad Dachneigung

DN 0° - 20° 0 Grad - 20 Grad Dachneigung

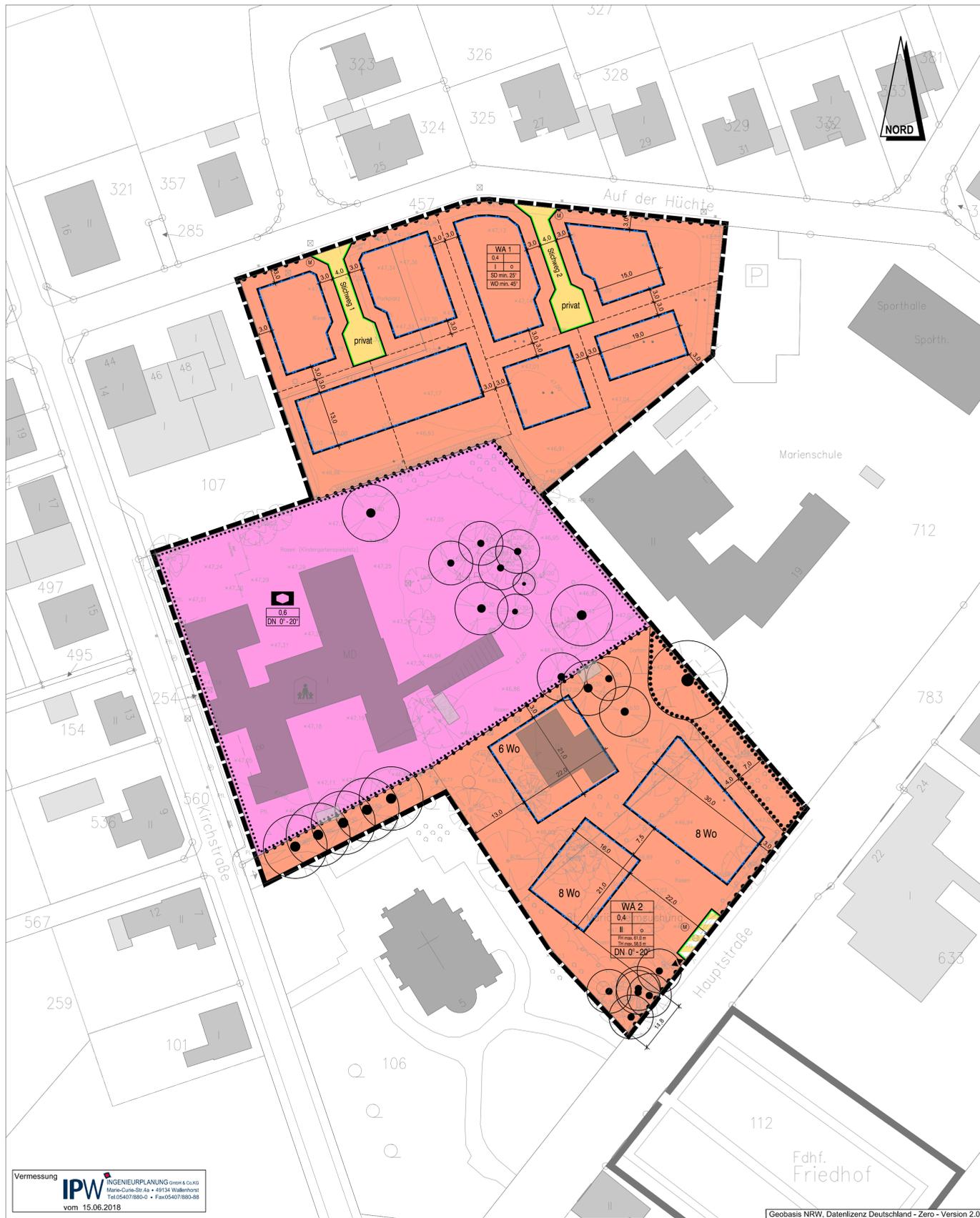
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

M Müllbehältersammelstelle

Grundstücksaufteilung

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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 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



Vermessung **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
vom 10.06.2018

Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Textliche Festsetzungen (TF)

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
- Schank- und Speisewirtschaften
gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Trauf- und Firsthöhe
Die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull (TH und FH u. NNH) darf nicht überschritten werden.
Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

2.2 Ausnahmeweise Überschreitung
Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen) kann ausnahmeweise zugelassen werden.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA 1 sind Garagen und Nebenanlagen inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen diese jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen seitlichen Abstand von 1,50 m einhalten.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 2 sind pro Einzelhaus maximal 6 bzw. 8 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur maximal eine Wohnung zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Garten- und Grünflächen
Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstücks sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasserundurchlässigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.
Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich 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 Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

5.2 Baumfällarbeiten, Entfernen von Vegetation, Abriss- und Umbauarbeiten
Zur Tötungsvermeidung von Brutvogel- und Fledermausarten sind Baumfällarbeiten, das Entfernen von Vegetation sowie Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März durchzuführen.
Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm und vor Abriss-/ Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse und/ oder eine Quartiersnutzung zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz oder -quartieren ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist im südlichen Bereich, im Übergang zur neugeplanten Wohnbebauung, eine Hainbuchenhecke mit einer Wachstumsbreite von 1 m und einer Wachstumshöhe von 2 m anzupflanzen. Die Hainbuchenhecke ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang der Gehölze derselben oder zumindest gleichwertigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen.

7.2 Erhaltung von Bäumen
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen.
Im Kronentrauf- und Wurzelbereich der zu Erhalt festgesetzten Bäume sind Neuversiegelungen unzulässig.

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 89 + 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Kennwort: „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“.

2. DÄCHER

Im WA 1 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig.
Im WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind bei Hauptgebäuden nur Dächer mit einer Neigung von 0° - 20° zulässig.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carpors) gemäß § 12 BauNVO.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

Hinweise

1. BODENDENKMÄLER

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon: 0251 - 591 8880) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DStGH NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine sind zu beachten.

3. 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.

4. KAMPFMITTEL

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet 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.

Verfahrensvermerk

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 29.06.2021

Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen
Städt. Oberbaurat

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

Rheine, 29.06.2021

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsleiterin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, 29.06.2021

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan 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 26.05.2020 in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 29.06.2021

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan 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 17.03.2021 in der Zeit vom 07.04.2021 bis einschließlich 28.04.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Rheine, 29.06.2021

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 29.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 29.06.2021

Der Bürgermeister

gez. Dr. Lüttmann
Der Bürgermeister

gez. Reuter
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 07.09.2021

Der Bürgermeister
in Vertretung

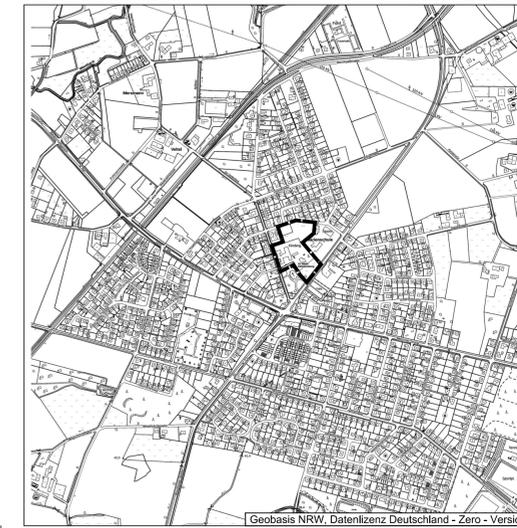
gez. Schauer
Beigeordnete

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 82

Kennwort: "St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst"

Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
Maßstab: 1:500
Stand: 26.04.2021



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0