ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete Gebiet 1, 2 oder 3, siehe Textliche Festsetzungen
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:
II	Höchstmaß
II-III	Mindest- und Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe
FH	Firsthöhe (Gebäudehöhe)
TH	Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Baugestaltung

SD / ZD	Satteldach / Zeltdach
WD / FD	Walmdach / Flachdach
GH max. 9,00m	maximale Gebäudehöhe
TH max. 7,00m	maximale Traufhöhe
FH max. 11,00m	maximale Firsthöhe
DN min. 20°	minimale Dachneigung
DN max. 10°	maximale Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltungsgebot für Bäume

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	LBP - Lärmpegelbereich

II. Planmaße / Bestandsangaben

16,0	Vermaßung
R = 8,0	Radius
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
467	Flurstücksnummer
	topogr. Umrisslinie
	Wohngebäude
	Wirtschafts-gebäude
	Gemeinwesen-gebäude

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) entsprechend dem RdErl. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342 angewendet worden.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Nutzungsausschluss und -beschränkungen:

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und 6 BauNVO)

1.1. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten, im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Immissionsschutz:

(gem. § 9 Abs. 24 BauGB)

2.1. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind im Bebauungsplan wie folgt gekennzeichnet. Die Bauschalldämmmaße sind entsprechend einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	60
III	65
IV	70

2.2. Des Weiteren:

I. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sollten ab dem Lärmpegelbereich III zu Lüftungszwecken mit einer fensteruna bhängigen, schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel L_m > 45 dB(A) überschritten werden.

II. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

III. Balkone und Dachterrassen, die der Lärmquelle zugewandt sind und sich im Lärmpegelbereich IV befinden, sind lärmbeeinträchtigt und sollten daher mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselementen) zur Lärmquelle ausgestattet werden.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3. Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 20 Abs. 3 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

3.1. In den festgesetzten WA 1 bis 3 und im MI ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich von max. 50 % der festgesetzten GRZ zulässig (GRZ II = max. 0,6).

3.2. In dem festgesetzten WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich von max. 25% der festgesetzten GRZ zulässig (GRZ II = max. 0,63).

4. Zahl der Vollgeschosse

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

4.1. Im WA 1, 3, 4 und im MI ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 2 ist die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

4.2. Im WA 2 ist das dritte Geschoss nur zulässig, wenn es zur Straßenseite mindestens 3 m zum darunterliegenden Geschoss zurückspringt.

5. Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt (Firsthöhe FH bzw. Gebäudehöhe $GH_{max.}$) ist der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern / Oberkante First bei Sattel-, Walm- oder Zeltdächern). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

6. Flächen für Garagen, Carports Stellplätze und Nebenanlage

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs.5 BauNVO)

6.1. Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Herausragen der Tiefgaragendecke ist bis zu einer Höhe von 1,0 m über Boden zulässig.

6.2. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und vor der zur Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

6.3. Die Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen für 1-geschossige, transparente Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist um bis zu 3 m zulässig.

III. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

7. Dächer, Dachformen und Gauben

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

7.1 In den Gebieten WA 1, 3 ,4 und im MI sind als Dachform nur Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

7.2 In den Gebieten WA 1, 3 ,4 und im MI sind Dachgauben zulässig. Dachgauben müssen mindestens 1,0 m von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.

7.3 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist als Dachform nur das Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

IV. GRÜNORDNUNG

8. Flachdachbegrünungspflicht von Hauptanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die im WA 2 festgesetzten Flachdächer (Dachneigung maximal 5°) mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m² sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

9. Flachdachbegrünungspflicht von Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer (Dachneigung bis 10°) von Nebengebäuden (Garagen, Carports, Abstellanlagen, etc.) mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m² unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

10. Tiefgaragenbegrünung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Außerhalb der durch Hochbauten überbaubaren Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen - mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen - vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

11. Grünerhalt

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1. Die Buchenhecke auf dem Flurstück 1997 ist als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und als Nahrungsbiotop für Fledermäuse mit einem entsprechenden Erhalt festgesetzt.

11.2. Die Buche auf dem Flurstück 268 ist als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse mit einem entsprechenden Erhalt festgesetzt.

11.3 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Grünstrukturen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Der Standort der Baum- und Gehölzstrukturen ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzugeben. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine ist zu beachten.

12. Baumpflanzung

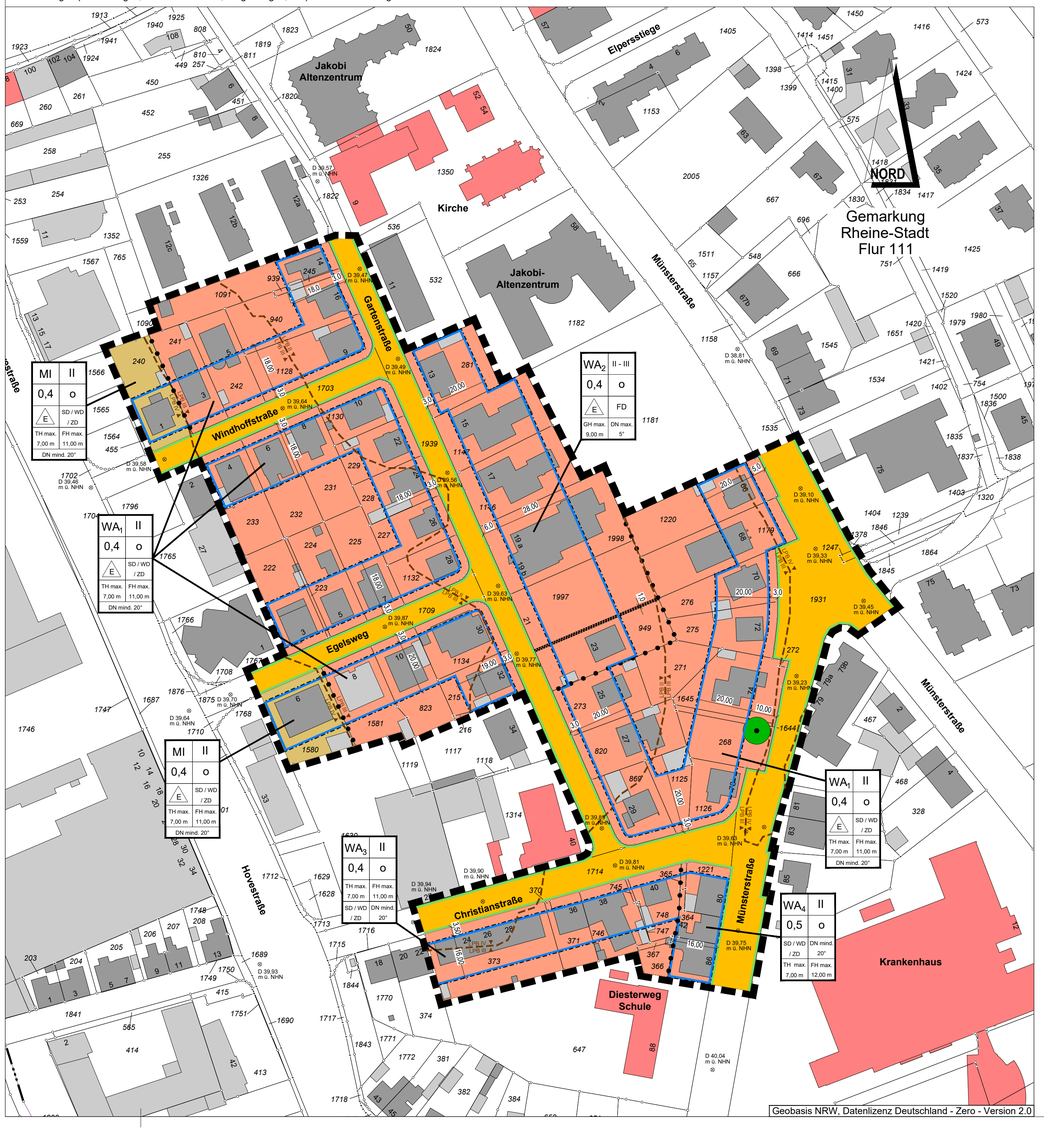
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (z. B. Erle, Buche, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Linde, Weißdorn) zu pflanzen (Stammumfang mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen), dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Die Baumstandorte sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren anzugeben. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

13. (Vor-)Gartengestaltung

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. nötige Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen 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) nicht zulässig.



HINWEISE

1. Altlasten

Aufgrund von Altlastenfällen an der Hovestraße sollte aus Vorsorgegründen auf eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet „Gartenstraße" verzichtet werden.

2. Archäologie

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfarbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes europäischer Vogelarten muss die Baufeldräumung - wie die erste Inanspruchnahme der Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenbewegungen usw. - außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang August und Anfang Februar erfolgen.
Hinsichtlich des Tötungsverbotes (insb. von Fledermäusen) sind weiterhin Baumfällarbeiten ausschließlich im Winter (ca. Mitte Oktober bis Ende Februar) auszuführen. Bäume mit Höhlen sind vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf den Besatz von Fledermäusen zu prüfen.
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (Störung) durch Lichteinflüsse, dürfen Beleuchtungen nur so angebracht werden, dass diese nicht in Bäume strahlen. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten. Geeignet sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 %, die eine geringe Anziehungskraft ausüben. Geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 300 K oder weniger Kelvin.
Bei baulichen Rückbaumaßnahmen sind die Gebäude zuvor durch einen Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten zu untersuchen. Wird bei der Kontrolle ein Fledermausbesatz oder eine potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von planungsrelevanten Arten in Gebäuden oder Bäumen festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Steinfurt vor Abbruch bzw. Fällung zu benachrichtigen.

4. Kampfmittel

Da es sich bei diesem Gebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt, ist vor geplanten Baumaßnahmen eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, anzufordern.
Grundsätzlich gilt: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Konkrete Baumaßnahmen sollen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abgestimmt werden, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte sind im Internet unter www.trassenauskunftkabel.telekom.de zu finden.

VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 29.06.2021 — Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen
Leiter Stadtplanung

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. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 stattgefunden.

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 23.09.2020 in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 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 14.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021 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

gez. Dr.Lüttmann — Der Bürgermeister
gez. Reuter — Schriftführer

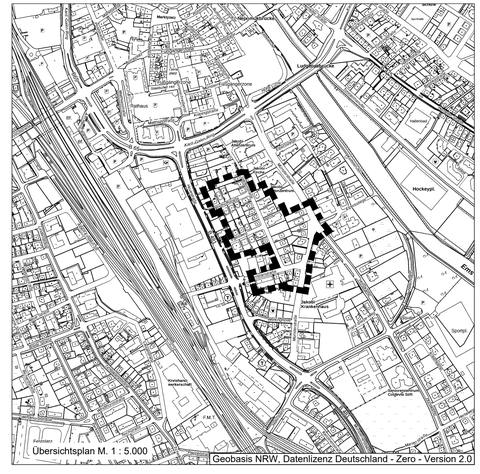
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 17.08.2021 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 118

Kennwort: "Gartenstraße"

Fachbereich: Planen und Bauen — Maßstab: 1:1.000
Produktgruppe: Stadtplanung — Stand: 19.05.2021