

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)
TH Traufhöhe
2 WE 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze

Weitere Nutzungsarten

--- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:
U Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

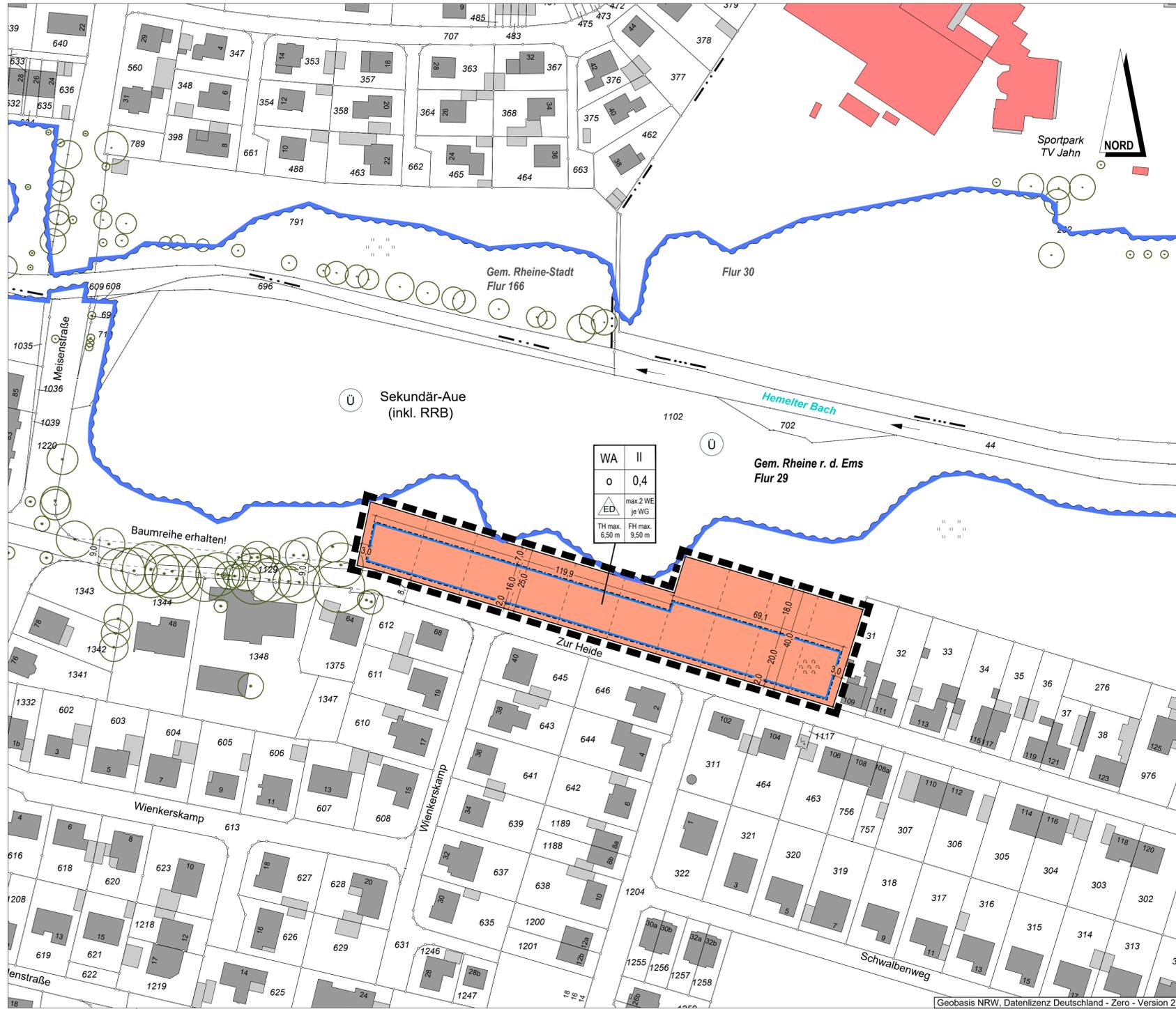
Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

--- Grundstücksgrenze geplant

Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
R = 8,0 Radius
--- Flurgrenze
--- Gemarkungsgrenze
--- Flurstücksgrenze
370 Flurstücksnummer
--- topogr. Umrisslinie
--- Wohngebäude
--- Wirtschaftsgebäude
--- Gemeinwesengebäude
o Bestandsbaum

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 S.MBl. NRW 71342 angewendet worden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Begrünung

- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten.
- Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind 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 diejenigen Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

2. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- Die Höhe der Traufe darf höchstens 6,50 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (ggf. Gehweg), als Mittelwert vor den jeweiligen Grundstücken. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
- Die nicht überbauten Flächen insbesondere Zier- und Vorgärten sind mit einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht zu bedecken sowie strukturreich und naturnah zu gestalten, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen oder ähnlichem ist nicht zulässig.

III. Hinweise

- Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf - ca. 1,0 km Luftlinie südöstlich gelegen - kann es bei so genannten „Platzrunden“ zum Überflug des Plangebietes durch Segel- oder Motorflugzeuge kommen. Von den Überflügen gehen luftverkehrliche Emissionen aus, die zu temporären Beeinträchtigungen führen können.
- Die artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro ökon GmbH, Münster, 26.03.2021) ergab folgende konfliktmindernde Maßnahmen, die in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt wurden und teilweise bereits vor dem Eingriff realisiert werden müssen: Gehölzfallung im Winter (01.12. bis 28./29.02.); ökologische Baubegleitung „Baumfällung“: vorgezogene Hängung von 15 Fledermausquartieren für Baum bewohnende Arten; vorgezogene Hängung von 15 Höhlenbrüter-Nistkästen; Nutzungsverzicht von 15 starken Laubbäumen; zum Erhalt der Hemelter Bachaue als Dunkelraum eine heckenartige Abpflanzung hinter den vier Langgrundstücken und die Modifizierung von etwa 6 Straßenlaternen an der Straße „Zur Heide“. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Sie ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig und direkt nach unten strahlend aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren ist der „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ zu beachten.
- Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Es können Schäden verursacht werden, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst)

lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Allerdings gibt es Hinweise auf einen Stellungsbereich am äußersten westlichen Rand des Plangebietes, mit Ausdehnung in die künftige Waldausgleichsfläche hinein. Eine Sondierung dieses Bereiches bzw. eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen wird von der zuständigen Fachbehörde empfohlen. Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (außergewöhnliche Verfärbungen oder Beobachtung verdächtiger Gegenstände) die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

- 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.
- 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.
- 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
Rheine, 29.03.2022

Produktgruppe Stadtplanung

gez. van Wüllen
Leiter Stadtplanung

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

Rheine, 29.03.2022

Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 29.03.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 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 aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 12.05.2021 in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 29.03.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 29.03.2022 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 29.03.2022

gez. Dr. Lüttmann
Der Bürgermeister

gez. Seebeck
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 11.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 20.04.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Schauer
Beigeordnete

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- 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
- 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

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 281

Kennwort: "Zur Heide - Nord"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000
Stand: 27.01.2022

