

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als Höchstmaß
- I Zwingend
- FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)
- TH Trauthöhe
- max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

4. Baugestaltung

DN 15-35° Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R Fuß- und Radweg
- Private Verkehrsfläche Zweckbestimmung als: Unterhaltungsweg
- GF: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anwohner
- GF.L: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anwohner und der Ver- und Entsorgungsträger
- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Lärmschutzwand

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

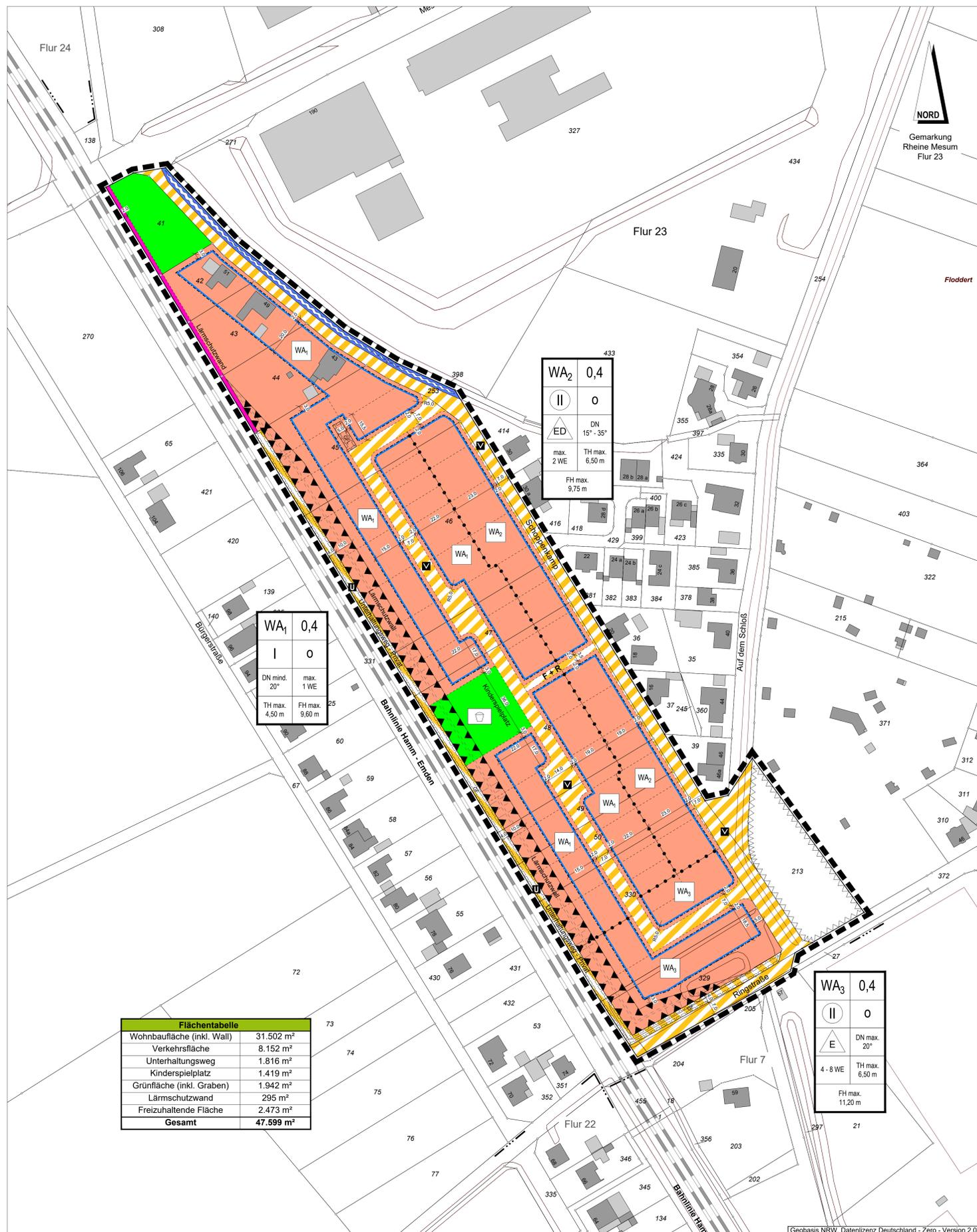
II. Planmaße / Bestandsangaben /

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- 16,0 Vermaßung
- R = 8,0 Radius
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- gepl. bzw. empfohlene Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

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.

Flächentabelle	
Wohnbaufläche (inkl. Wall)	31.502 m ²
Verkehrsfläche	8.152 m ²
Unterhaltungsweg	1.816 m ²
Kinderspielplatz	1.419 m ²
Grünfläche (inkl. Graben)	1.942 m ²
Lärmschutzwand	295 m ²
Freizuhaltende Fläche	2.473 m ²
Gesamt	47.599 m²



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

- gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO -

- Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Scharn- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Die in § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB -

2.1 Gebäudehöhen

Trauthöhe (TH):	WA 1	max. 4,50 m
	WA 2	max. 6,50 m
	WA 3	max. 6,50 m
Firsthöhe (FH):	WA 1	max. 9,60 m
	WA 2	max. 9,75 m
	WA 3	max. 11,20 m

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachstuhl. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerten Erschließungsfläche, wobei die Erschließungsfläche in ihrem endausgebauten Zustand zugrunde zu legen ist. Die entsprechenden maßgeblichen Höhen der Erschließungsfläche sind bei den für die Straßenplanung und -bau zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Technischen Betriebe Rheine AOR zu erfragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technische erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische aufbauten für Aufzüge, Antennen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung (DN) darf betragen

WA 1	mind. 20°
WA 2	15° - 35°
WA 3	max. 20°

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB -

Im WA 1 ist je Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) max. 1 Wohneinheit zulässig.
 Im WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 Im WA 3 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 4 bis 8 Wohneinheiten zulässig.

3. Begründung der baulichen Anlagen

3.1 Dachbegrenzung von Hauptgebäuden

Im WA 3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° bei Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 Von verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche, sofern sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.
 Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die „Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (www.fll.de). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

3.2 Dachbegrenzung von Nebengebäuden

Im WA 1 - WA 3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (<20°) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratanbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solar-thermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Grün- und Solaranlagen ist zulässig.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO -

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind inner- und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie müssen mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB -

5.1 Garten- und Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllabfuhrstellen) überbauten Flächen eines Baugrundstücks sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung der Anlage einer wassererfassungsfähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.
 Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Säulden 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.

6. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

- Zum Schutz schädlicher Lärmeinwirkungen sind entlang der Bahnlinie ein Lärmschutzwand und eine Lärmschutzwand zu errichten. Eine Wohnnutzung ist im gesamten Geltungsbereich erst nach Funktionsfähigkeit der o.g. aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässig.
- Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 4,50 m über Schienenoberkante. Gemäß den Anforderungen für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lärm) liegt die Mindestanforderung reflektierend ausgestatteter Lärmschutzwände bei einem Schalllärm-Maß von $R_w > 24$ dB. Die entsprechenden Wände können sowohl aus Beton, Glas, Holz, Kunststoff, Metall wie auch aus Ziegel und anderen abzuzeichnenden Mauersteinen hergestellt werden. Je nach Material sind dabei unterschiedliche Anforderungen an die Resistenz gegenüber Steinwurf, Feuer und Korrosion sowie Gründungs- und Standsicherheit zu erfüllen. In jedem Fall ist auf eine dichte Anarbeitung der einzelnen Elemente zu achten. Holzwände sind dabei entweder aus entsprechend dichten Bohlen im Nut-Feder-System zu erstellen oder aber zweischalig mit aneinander fügenversetzt angeordneten Paneelen auszubilden.
 Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 6 der Schall 03 (Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenverkehr, Ausgabe 1990)

bzgl. Anforderungen an Lärmschutzwände an Bahnstrecken ist die Lärmschutzwand auf der der Bahnlinie zugewandene Seite hochschallabsorbierend auszuführen. Für die dem Plangebiet zugewandene Seite sind keine Anforderungen an die Absorptionseigenschaften zu stellen.

- In Fortführung der Lärmschutzwand aus inerten Baustoffen mit folgenden Abmaßen zu errichten: Höhe: $h = 4,5$ m über Schienenoberkante, Kronenbreite: $b = 1,00$ m, Wällneigung: beidseitig 1:1,5, resultierende Gesamtbreite: ca. 11,5 m - 11,70 m. Für die Befestigung (s. Festsetzung Nr. 7.3) ist der Wall mit naturnahem kulturfähigem Boden abzudecken.
- Der Lärmpegelbereiche werden zurzeit noch ermittelt und liegen bis zur Offenlage vor.
- Grundsätzlich ist im gesamten Geltungsbereich eine Wohnnutzung erst nach Umsetzung der o.g. Lärmschutzmaßnahmen zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- Ordnungswidrigkeit**
 Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) BauN NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

II. Hinweise

1. Überflutungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser - häufig an Geländeliefenpunkten 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.

2. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dies umfasst auch den ruderalen Aufwuchs an Brombeeren und Sträuchern sowie die Berankung der Gebäude mit Efeu. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist eine Durchführung der Rodungsarbeiten im Regelfall nicht möglich.
 Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insekten- und fledermausfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zulässig. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

3. Boden- und Bodendenkmalerschutz

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 Verarmung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/991 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbeobachtungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster An den Speichern 7, 46157 Münster schriftlich mitzuteilen. 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.

4. Kampfmittelvorsorge

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

5. Gutachten, Vorschriften und Normen

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.

6. 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Bauordnungsverordnung (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. 55), 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

VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung

Rheine, _____ Produktgruppe Stadtplanung

Leiter Stadtplanung

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

Rheine, _____ Produktgruppe Vermessung

Städt. Vermessungsoberrätin

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 ausgelegen.

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, _____

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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rheine, _____

Der Bürgermeister

In Vertretung

Beigeordnete

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, _____ Der Bürgermeister

In Vertretung

Beigeordnete

- Vorentwurf -

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 345

Kennwort: "Schoppenkamp"

Fachbereich: Planen und Bauen

Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000

Stand: 28.04.2022



Übersichtplan M. 1 : 10.000

Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0