



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

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

- 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 - Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Die in § 4 (3) Nr. 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.

- Maß der baulichen Nutzung**
- gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB -
- Gebäudehöhen**
Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bei Flachdächern gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika).

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenausbaumaßnahmen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Verkehrsplanung (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TBR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist.

Die Höhe der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Oberkanten der umgebenden Erschließungsstraßen.

Überflutungsschutz s. Hinweis 1.

- Ausnahmsweise Überschreitung**
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen etc.) und für die intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht > 20 cm) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 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 innen- und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu der in der Flurstücksteilung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Sie müssen mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
- gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB -
Im WA 1 Einzelhausbebauung sind pro Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.
Im WA 2 Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser ist pro Gebäude max. 1 Wohnung zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB -
5.1 **Garten- und Grünflächen**
Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Grundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasserundurchlässigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.
Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturell 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 (Spitzschutz) 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.

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB -
6.1 **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 durch Gehölze derselben oder zumindest gleichwertigen Art in

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB -
6.2 **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 Baumplanungen herzustellen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Anlagen von Zuwegungen, Stellplätze etc. sind im Kronen- und Wurzelbereich des Baumbestandes ausgeschlossen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:
Höchstmaß
zwingend
2 WE 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
FH Firsthöhe
TH Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
FH Firsthöhe
TH Traufhöhe
- Baugestaltung**
SD, FD Sattel-, Flachdach
25° - 45° Dachneigung
- Weitere Nutzungsarten**
Verkehrsfäche
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Ver- und Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Abfall
Energie
Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltungsgebot für Baum
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
Lärmpegelbereich - LPB III / LPB IV
- III. Planmaße / Bestandsangaben**
16,0 Vermaßung
Gemarkungsgrenze
Flurstücksgrenze
370 Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie
Bestandsbaum
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Gemeinwesengebäude

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

der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumplanungen herzustellen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Anlagen von Zuwegungen, Stellplätze etc. sind im Kronen- und Wurzelbereich des Baumbestandes ausgeschlossen.

- 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 Baumplanungen herzustellen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Anlagen von Zuwegungen, Stellplätze etc. sind im Kronen- und Wurzelbereich des Baumbestandes ausgeschlossen.

- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109**
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (er. RW, res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.: er. RW, res = 35 dB
er. RW, res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.: er. RW, res = 40 dB
er. RW, res = 35 dB
Bürosräume u.a.:

II. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 89 + 86 BauO NRW

- Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342, Kennwort: „An den Kleingärten“ der Stadt Rheine.
- Dächer**
Im WA 1 sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung beim Satteldach wird mit mind. 25° und max. 45° festgesetzt und beim Flachdach mit mind. 5° und max. 10° festgesetzt.
Im WA 2 und 3 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer von mind. 25° bis max. 45° zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeanteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen. Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO.

- Begrünung der baulichen Anlagen**
3.1 **Dachbegrünung von Hauptgebäuden**
Im WA 1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer 0° - 20° von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die 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.
- Dachbegrünung von Nebengebäuden**
Im WA 1 - WA 3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (<15°) 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 Substratunterbau 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 (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig.

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

III. Hinweise

- 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 Geländedellenpunkten und auch bei Hanglagen - über tiefer liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageeneinfahrten 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 Endausbauzustand) zu legen.

- Artenschutz**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Entfernungs- 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 Bekämpfung 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 fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf-Lampfen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen 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 ausweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blind-wirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

- 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vorirdig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, aber auch Burdenungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rheine und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbeurteilungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster -An den Speichern 7, 48157 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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 in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.
Rheine, _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ 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 _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
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, _____
Der Bürgermeister
In Vertretung
Beigeordnete

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Rheine im Amtsblatt der Stadt Rheine am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rheine, _____
Der Bürgermeister
In Vertretung
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 01. Januar 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Stadt Rheine Bebauungsplan Nr. 342 Kennwort: "An den Kleingärten"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung
Maßstab: 1:500
Stand: 25.01.2024

