

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

II Firsthöhe (Gebäudehöhe)
Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

--- Baugrenze

4. Baugestaltung

mind. 15° Dachneigung
SD Satteldach

← Hauptgebäude-Firstrichtung

5. Weitere Nutzungsarten

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:

Verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplätze

Regenrückhaltebecken

Grünfläche, Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Planmaße / Bestandsangaben

Vermaßung

Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsriss in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) angewendet.
RdErl. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120
SMBI. NRW 71342



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 326, Kennwort: "Görresstraße"

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

1. Art der baulichen Nutzung

- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.
- Die festgesetzten Standorte für die Anlage von Gemeinschafts-Stellplätzen werden den Baufeldern A, B und C zugeordnet. Insofern sind weitere Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den entsprechenden Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Errichtung von Garagen und Carports auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze ist ausgeschlossen.
- Die Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze sind zusätzlich die Standorte für gemeinsame Abfall- und Wertstoffbehälter für die Baufelder A, B und C. Insofern sind weitere Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den entsprechenden Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Gebäude dürfen maximal eine Länge von 20 m einnehmen; die seitlichen Grenzabstände sind entsprechend einer offenen Bauweise einzuhalten.

4. Begrünung / Bepflanzung

Als gliederndes Element ist auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze je angefangene 4 Kfz-Stellplätze ein heimischer Laubbaum der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn (*acer campestre*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Spitz-Ahorn (*acer platanoides*), Vogel-Kirsche (*prunus avium*). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5. Immissionen

Für den gekennzeichneten Lärmpegelbereich wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. In diesem Bereich sind an Gebäuden, die neu errichtet oder an denen baugenehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Folgende erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind an den der Görresstraße und der Catenhorner Straße zugewandten Fassaden durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. R_{w,res} = 35 dB

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

6. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- Die Höhe des Firstes darf höchstens 11,20 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden (Herausragen der vier Gebäudeecken). Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.
- 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.
- Als Dachform des Hauptgebäudes ist im gesamten Plangebiet nur das Satteldach zulässig.
- Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

III. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster anzuzeigen.

- Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit eindeutigen Hinweisen auf Kampfmittelbelastung (starkes Bombenabwurfgebiet mit 4 vermuteten Blindgängereinschlagstellen). Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind abzusuchen. Vor Ramm- und Bohrarbeiten sowie dem Einsatz von schwerem Gerät sollen Sonderbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt werden. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg. In der Krone 31, 58099 Hagen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörden oder Polizei zu verständigen.
- Entlang der Gasfernleitung an der Catenhorner Straße ist ein 3 m breiter Schutzstreifen beidseits der Leitung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, 05.10.10

Produktgruppe Stadtplanung

gez. **Aumann**

Städt. Oberbaurat

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

Rheine, 05.10.10

Produktgruppe Vermessung

gez. **Sloot**

Städt. Vermessungsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18.11.09 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 05.10.10

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

gez. **Kuhlmann**

Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB hat in der Zeit vom 04.03.10 bis einschließlich 25.03.10 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 23.06.10 in der Zeit vom 06.07.10 bis einschließlich 06.08.10 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 05.10.10

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

gez. **Kuhlmann**

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 05.10.10 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 05.10.10

gez. **Angelika Kortfelder**

Die Bürgermeisterin

gez. **Eifert**

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 15.10.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 20.10.10

Die Bürgermeisterin
in Vertretung

gez. **Kuhlmann**

Erster Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW S. 644)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2009 (GV. NRW S. 380)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 326

Kennwort: "Görresstraße"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 10.06. 2010

