

**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

**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind generell unzulässig, vergleiche textliche Festsetzung Nr. 1.1

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4** Grundflächenzahl
- (0,8)** Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II** Höchstmaß
- OK** Oberkante

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze

**4. Baugestaltung**

- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- 40°** Dachneigung
- Hauptgebäude-Firstrichtung

**5. Weitere Nutzungsarten**

- ☐ Straßenverkehrsfläche
- ☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
- ☑ Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Öffentliche Parkfläche
- ☑ Fußgängerbereich
- ☐ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage
- ☐ Grünfläche
- ☉ Pflanzgebot für Bäume

**6. Sonstige Planzeichen**

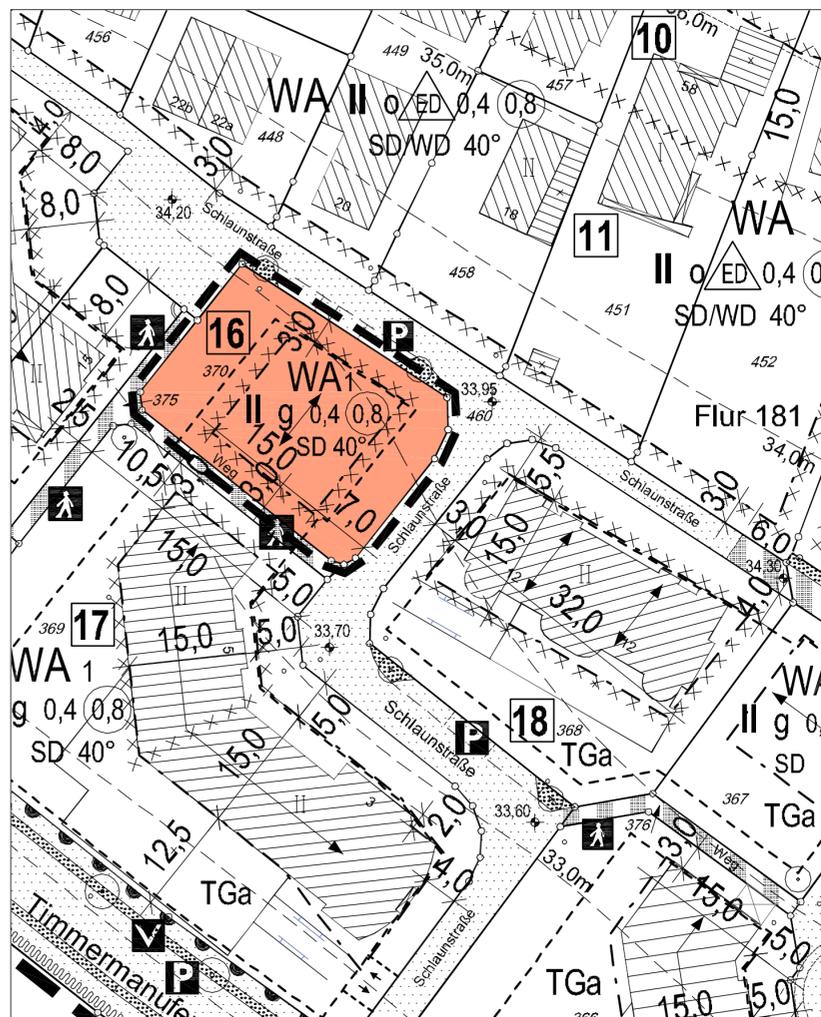
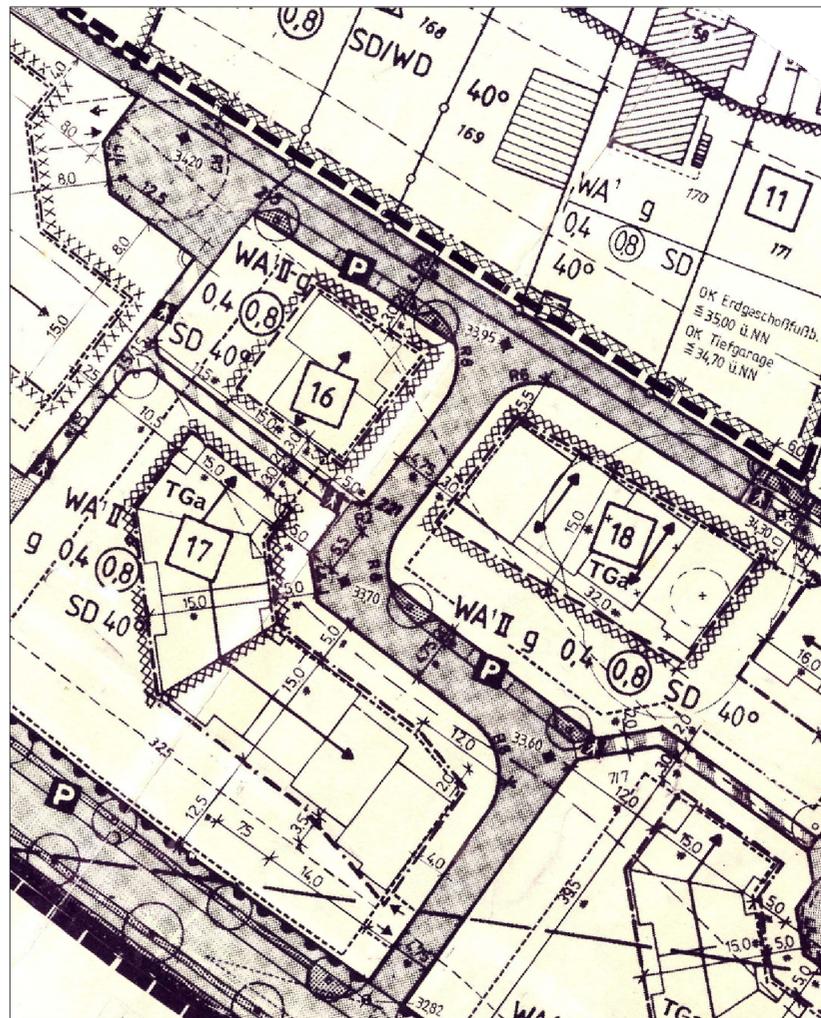
- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ☐ Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

**II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen**

**III. Planmaße / Bestandsangaben**

- 16,0 Vermaßung
- R = 8,0 Radius
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- ⊕ Höhenpunkt
- 45 Höhenschichtlinie
- topogr. Umrisslinie
- ☐ Wohngebäude
- ☐ Wirtschaftsgebäude

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



**Alt**

**Textliche Festsetzungen**

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156, Kennwort: „Hohenkampstraße/Timmermanufer“

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

NUTZUNGSAUSSCHLUSS, -BESCHRÄNKUNGEN:

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- Bei der gekennzeichneten Fläche „16“ sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach folgender Maßgabe einzubauen: Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 an der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

GEBÄUDESTELLUNG:

- Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

TIEFGARAGEN:

- Außerhalb der Baugrenzen dürfen Tiefgarage, sofern die Garagen ausschließlich zur Deckung des Bedarfs auf dem Grundstück selbst dienen (§ 47 BauO NRW), im Mittel maximal 0,50 m und an der höchsten Stelle nicht mehr als 1,00 m über anzuschließendes Gelände hinausragen. Maßgeblich für die Ermittlung der anzuschließenden Geländehöhen sind die Höhen der umschließenden Verkehrsflächen, sofern keine Geländehöhen festgesetzt sind. Zwischenhöhen sind gradlinig zu interpolieren (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

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

**3. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung**

GEBÄUDEHÖHEN:

- Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m – gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoßfußboden und OK Sparren – sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.
- Die Sockelhöhe der Gebäude darf, sofern der Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen trifft, im Mittel maximal 0,50 m über anzuschließendes Gelände betragen. Maßgeblich für die Ermittlung der anzuschließenden Geländehöhen sind die Höhen der umschließenden Verkehrsflächen, sofern keine Geländehöhen festgesetzt sind. Die Zwischenhöhen sind gradlinig zu interpolieren.

DACH-REGELUNGEN:

- Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufänge der zugehörigen Hausseite betragen.
- Die im Plan eingetragene Dachneigung ist mit einer Toleranz von ± 5° zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und Carports.

**III. Hinweise:**

HOCHWASSERSCHUTZ:

- Das ausgewiesene Baugebiet liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes, aber trotzdem im hochwassergefährdeten Bereich. Das HHW von 1946 lag bei 36,02 m über NN. Bei der Durchführung von Hochbaumaßnahmen werden zur Abwendung von Hochwasserschäden geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes ist eine Genehmigung gemäß § 113 LWG bei der Bezirksregierung Münster zu beantragen.

HÖHENBESCHRÄNKUNG:

- Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse Nr. 597 100/002, Rheine Tecklenburg 2, der Deutschen Bundespost gekreuzt. Innerhalb des im Plan näher gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten nicht in den Übertragungskanal, dessen Untergrenze bei 47,00 m über NN liegt, hineinragen.

BEBAUUNGSPLAN-RECHTSZUSTAND:

- In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive bisheriger Änderungen entweder hier übernommen (bleiben also unberührt) oder außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung – BauNVO – und deren Vorschriften.

BODENTRAGFÄHIGKEIT:

- Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Hochbaumaßnahmen eine Überprüfung des Baugrundes vornehmen zu lassen.

EDV/CAD-HINWEIS:

- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Produktgruppe Vermessung.

KAMPFMITTEL-RÄUMUNG:

- Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann („Bombenverdachtsfläche“). Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsbehörde zu beteiligen (Kampfmittelabfrage“).

**Neu**

**Verfahrensvermerke**

Für die städtebauliche Planung Rheine, 22.02. 2011

Produktgruppe Stadtplanung

gez. *Aumann*  
Städ. Oberbaurat

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

Rheine, 22.02. 2011

Produktgruppe Vermessung

gez. *Sloot*  
Städ. Vermessungsrat

Der Stadentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 01.09. 2010 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 22.02. 2011

Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

gez. *Kuhlmann*  
Erster Beigeordneter

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 01.09. 2010 in der Zeit vom 02.11. 2010 bis einschließlich 02.12. 2010 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 22.02. 2011

Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

gez. *Kuhlmann*  
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 22.02. 2011 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 22.02. 2011

gez. *Dr. Korfelder*  
Die Bürgermeisterin

gez. *Eifert*  
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 11.03. 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 16.03. 2011

Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

gez. *Kuhlmann*  
Erster Beigeordneter

**Stadt Rheine  
7. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 156  
Kennwort:  
Hohenkampstr./Timmermanufer**

**Maßstab 1 : 500**