

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- Planzichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 663, 975)
- 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 24. Mai 2011 (GV. NRW S. 271)
- 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

MK Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl
3,0 Geschossflächenzahl
III-IV Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
--- Baugrenze
--- Baulinie

4. Baugestaltung

FD Flachdach

5. Weitere Nutzungsarten

--- Straßenverkehrsfläche
--- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als: Fußgängerbereich
▼ ▲ Ein- und Ausfahrt
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--- Grünfläche, privat
--- Grünfläche, öffentlich
--- Zweckbestimmung: Parkanlage
St Fläche für Stellplätze
--- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Abgrenzung Lärmpegelbereiche
--- Ver- und Entsorgungsleitung: unterirdisch

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

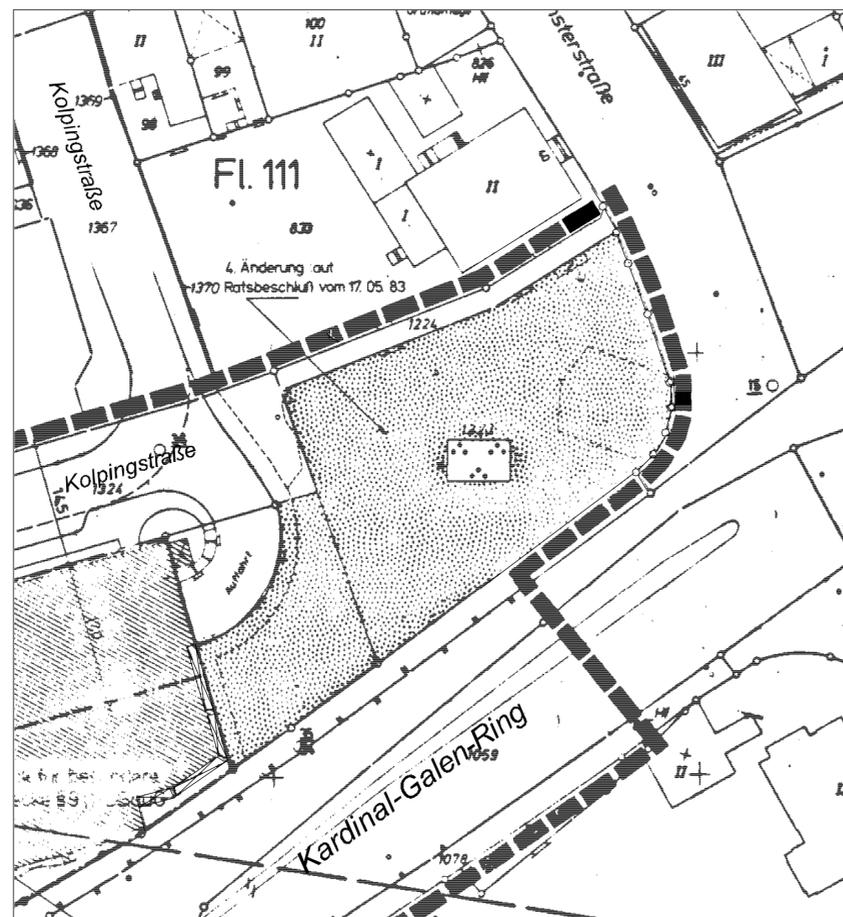
III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
R = 8,0 Radius
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
--- topogr. Umrisslinie
○ ○ ○ Bäume als Bestand
--- Wohngebäude
--- Wirtschaftsgebäude

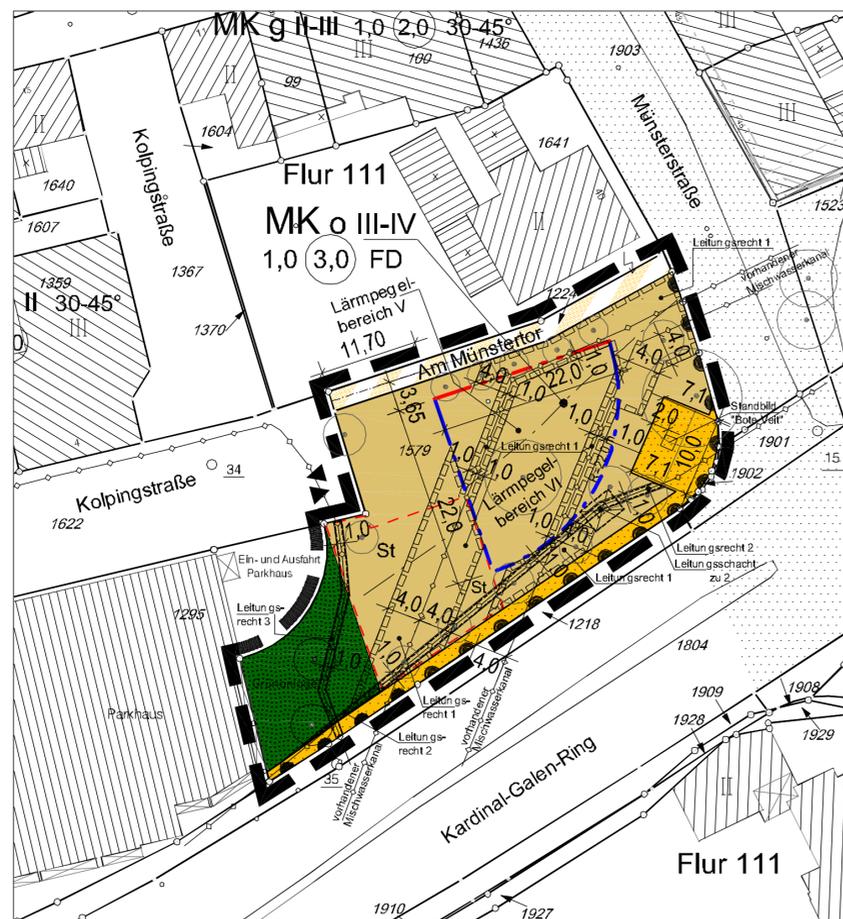
Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Flss NRW) entsprechend dem RDErf. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120 (SMBl. NRW 71342) angewendet worden.



Ausschnitt der rechtsverbindlichen 5. Änderung Satzungsbeschluss vom 04.02. 1986



Alt



Neu

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- Die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO aufgeführten, allgemein im Kerngebiet zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und sonstige Wohnungen) sind gem. § 1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen
- Die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Kerngebiet zulässigen Nutzungen (Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO fallen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige (im Kerngebiet) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ in allen Kerngebieten des Bebauungsplanes Nr. 10 g nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs.5 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich der MK-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g die im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. 01. 1987 handelt, nicht zulässig, und zwar
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
 - Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Stripsteaselokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
 - Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

IMMISSIONSSCHUTZ:

1.5 Schallschutz von Büro- und Aufenthaltsräumen in Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V bis VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV
 Unterrichtsräume, Praxen u.ä.: erf. $R'_{w, res}$ = 40 dB
 Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w, res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V
 Unterrichtsräume, Praxen u.ä.: erf. $R'_{w, res}$ = 45 dB
 Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w, res}$ = 40 dB

Lärmpegelbereich VI
 Unterrichtsräume, Praxen u.ä.: erf. $R'_{w, res}$ = 50 dB
 Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w, res}$ = 45 dB

Die Berechnung der geforderten Schallschutzmaßnahmen geht von einer freien Schallausbreitung aus. Sofern das Gebäude in der Form errichtet wird, wie es das Baufeld vorgibt, ergeben sich für die Fassade an der Nordseite des Gebäudes auf Grund der Schallabschirmung durch das Gebäude Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben für den o.g. Lärmpegelbereich IV.

2. Maß der baulichen Nutzung

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

- Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können in den festgesetzten Kerngebieten der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
- Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann in den festgesetzten Kerngebieten ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

II. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt für den Änderungsbereich die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

BODENENKMALSCHUTZ-/PFLEGE

- Dem Landschaftsverband Westfalen Lippe / Archäologie für Westfalen, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

EDV/GDV-HINWEIS:

- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Plänen und Bauen, Produktbereich Vermessung.

LEITUNGSRECHTE:

- Das Leitungsrecht „1“ bezieht sich auf das Recht der Technischen Betriebe Rheine die vorhandenen Abwasserkanäle auf dem Grundstück zu unterhalten und ggf. zu erneuern; das Leitungsrecht „2“ bezieht sich auf das Recht der Deutschen Telekom und der Unitymedia NRW die vorhandenen Telekommunikationsanlagen und -leitungen auf dem Grundstück zu unterhalten und ggf. zu erneuern; das Leitungsrecht „3“ bezieht sich auf das Recht der Stadtwerke Rheine GmbH die vorhandenen Wasser- und Gasleitungen auf dem Grundstück zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

KAMPFMITTEL:

- Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen (bestehender Straßenbereich/angrenzende Bebauung/Versorgungseinrichtungen/Überdeckungen) nicht möglich. Ggf. erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, 13.12. 2011	Produktgruppe Stadtplanung
	<i>gez. Aumann</i> Stadt. Oberbaurät
Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.	
Rheine, 13.12. 2011	Produktgruppe Vermessung
	<i>gez. Slaat</i> Stadt. Vermessungsrat
Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 28.09. 2011 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.	
Rheine, 13.12. 2011	Die Bürgermeisterin In Vertretung
	<i>gez. Kuhlmann</i> Erster Beigeordneter
In der Zeit vom 01.10. 2011 bis einschließlich 18.10. 2011 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.	
Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 28.09. 2011 in der Zeit vom 19.10. 2011 bis einschließlich 21.11. 2011 öffentlich ausgelegen.	
Rheine, 13.12. 2011	Die Bürgermeisterin In Vertretung
	<i>gez. Kuhlmann</i> Erster Beigeordneter
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 13.12. 2011 als Satzung beschlossen worden.	
Rheine, 13.12. 2011	
	<i>gez. Dr. Kardfelder</i> Die Bürgermeisterin
	<i>gez. Elfer</i> 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 05.01. 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.	
Rheine, 23.01. 2012	Die Bürgermeisterin In Vertretung
	<i>gez. Kuhlmann</i> Erster Beigeordneter

Stadt Rheine 20. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 g Kennwort: "Westliche Innenstadt"

Maßstab 1 : 500

Stand: 30.11. 2011