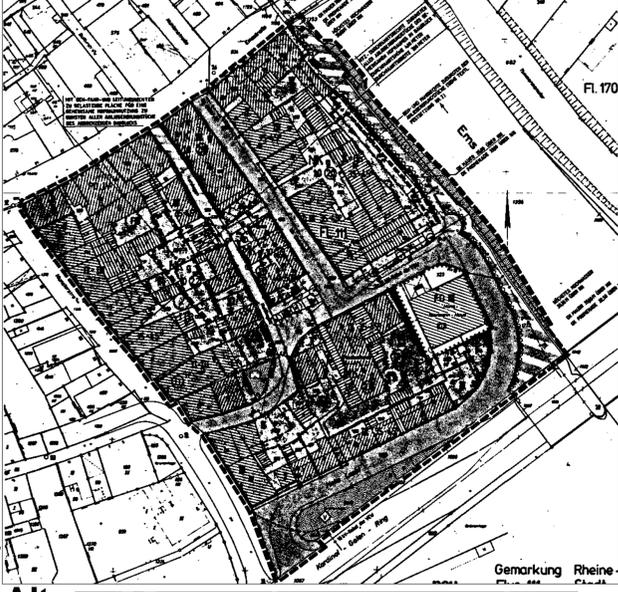
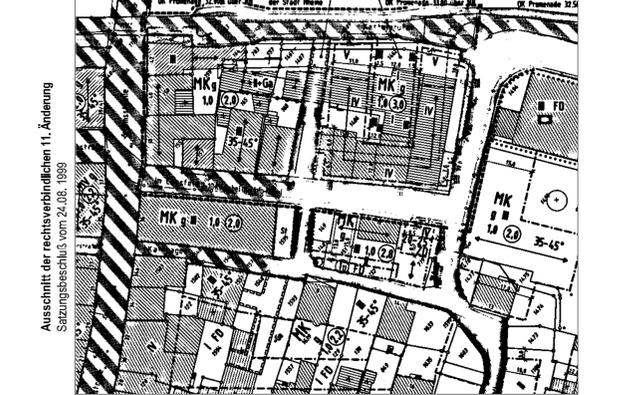


Ausschnitt der rechtsverbindlichen 4. Änderung
Satzungsbeschluss vom 04.11.1995



Alt



Alt



Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- MK Kerngebiet
 - SO Sondergebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 1,0 Grundflächenzahl
 - 3,0 Geschossflächenzahl
 - V Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Höchstmaß
 - II-III Mindest- und Höchstmaß
 - GH Gebäudehöhe
 - NN Höhenbezugspunkt Normalnull
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- 4. Baugestaltung**
- FD Flachdach
 - 35-45° Dachneigung
 - Hauptgebäude-Firstrichtung
- 5. Weitere Nutzungsarten**
- Fläche für den Gemeinbedarf
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als: Fußgängerbereich
 - Ein- und Ausfahrt
 - Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: Garagen
 - Ga
 - Arcade, Überbauung u.ä.
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Ver- und Entsorgungslinien: unterirdisch
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Grünfläche, öffentlich Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 - Hochwasserschutzgrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung Lärmpegelbereiche
 - Fläche für schallschützende Einrichtungen und Maßnahmen (Text: Festsetzung Nr. 1.6) (Schallschutz von Schlafräumen)
- III. Planmaß / Bestandsangaben**
- 16,0 Vermaßung
 - R = 8,0 Radius
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 123 Flurstücknummer
 - topogr. Umrisslinie
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Arkade, Überbauung, Durchfahrt u.ä. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 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 S.M.B.I. NRW 71342 angewandt worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 (3) BauNVO (Fläche: 1,38 ha)

Das Sondergebiet, bestehend aus den Teilgebieten SO 1 und SO 2, dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums. In dem Einkaufszentrum sind zulässig:

- Laden und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 14.000 m² (VKZ 1,0)
- Schank- und Speisewirtschaften von max. 2.000 m² (NZ 0,14*) (vgl. Punkt 1.1.1 Hinweis Nr. 2 sowie Punkt 1.1.2),
- der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe wie z.B. Friseur, Bäcker, Fleischer, Schneider, Schuster u.ä.

Oberhalb des ersten Obergeschosses – bezogen auf das Eingangsniveau Emsstraße-Erdgeschoss – sind Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen und Wohnungen zulässig. Nur im Teilbereich SO 1 dürfen innerhalb des Gebäudes und auf dem Gebäude Stellplätze errichtet werden.

1.1.1 Zulässige Verkaufsfläche Im unter Punkt 1.1.1 genannten Sondergebiet/Einkaufszentrum sind als Sortimente mit ihren Höchstgrenzen nur zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel 2.240 m² (VKZ 0,16*)
- Gesundheit und Körperpflege 1.950 m² (VKZ 0,14*)
- Blumen, zoologischer Bedarf 140 m² (VKZ 0,01*)
- Bücher, Schreib-, Spielwaren 1.260 m² (VKZ 0,09*)
- Bekleidung, Schuhe, Sport 6.710 m² (VKZ 0,53*)
- Elektrowaren, Medien, Foto 2.380 m² (VKZ 0,17*)
- Hausrat, Einrichtung, Möbel 840 m² (VKZ 0,06*)
- Optik, Uhren, Schmuck 280 m² (VKZ 0,02*)

Hinweise:

- Die Einordnung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt entsprechend der Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der "Ems-Galerie" in Rhine, GMA Beratung und Umsetzung, Hamburg / Köln, Juni 2012.
- * = Die Verkaufsflächenzahl – VKZ und die Nutzflächenzahl – NZ geben an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche bzw. Nutzfläche (vgl. Punkt 1.1.2) je Quadratmeter Grundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

Neu



Neu

1.2 Schank- und Speisewirtschaften Im unter Punkt 1.1 genannten Sondergebiet/Einkaufszentrum ist eine Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften von insgesamt 2.000 m² zulässig. Als Nutzfläche i.S. dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden oder dem Gast zugänglichen oder dem Verzehrer dauerhaft dienenden Flächen, einschließlich der Verkaufsräume innerhalb der einzelnen Betriebe.

1.2 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche „Gehrecht 1“ wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rhine und der Allgemeinheit festgesetzt. Für diese Verbindung muss im Erdgeschoss bezogen auf das Eingangsniveau Münsterstraße eine lichte Breite von mindestens 6,0 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m sichergestellt sein.

1.3 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche „Gehrecht 2“ wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rhine und der Allgemeinheit festgesetzt. Für diese Verbindung muss im Erdgeschoss bezogen auf das Eingangsniveau Münsterstraße eine lichte Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m sichergestellt sein.

1.4 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche "Fahrrecht" innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich "Kathagen" wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

1.5 Die über die Gehrechte 1 und 2 erschlossenen Einzelhandelsnutzungen müssen räumlich innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes Einkaufszentrum liegen.

IMMISSIONSCHUTZ:

1.6 **Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109** In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV, V und VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,tra}) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) anzuhalten:

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. R_{w,tra} = 40 dB
Büroräume u.ä.: erf. R_{w,tra} = 35 dB

Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. R_{w,tra} = 45 dB
Büroräume u.ä.: erf. R_{w,tra} = 40 dB

Lärmpegelbereich VI
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. R_{w,tra} = 50 dB
Büroräume u.ä.: erf. R_{w,tra} = 45 dB

Schallschutz von Schlafräumen In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ ist die Lüftung von Schlafräumen über die vollständig dem Kardinal-Galen-Ring abgewandte Fassade zu ermöglichen.

Schutz von typischen Aufenthaltsräumen im Freien (Außenwohnbereiche) Im Bereich mit Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude an den lärmmäßig günstigen Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

2. Maß der baulichen Nutzung

BAUWEISE

2.1 Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise in der Weise festgesetzt, dass an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

2.2 Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO können im festgesetzten Sondergebiet 1 Garagen- und sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausnahmsweise nicht angesetzt werden.

2.3 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO können im festgesetzten Sondergebiet 1 bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen- und sonst anders genutzten Gebäuden, die nach 2.3 nicht angesetzt werden, ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben.

GESCHOSSIGKEIT

2.4 Die Bestimmung der Geschossigkeit erfolgt vom Bezugspunkt Eingangsbereich Emsstraße, Höhe über NN: ca. 34,60 m

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

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Bezugspunkt ist die Höhe über NN.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge, Entlüftungseinrichtungen sowie Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Erker etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Festsetzung/Anpassung der Rechtsgrundlage

UMSTELLUNG AUF BAUNVO 1990:

4.1 Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h findet zukünftig die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) Anwendung.

IV. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

5.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans inkl. bisheriger Änderungen mit der Bekanntmachung der Satzung der 13. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

ÜBERBAURECHTE:

5.2 Im Bereich der Überbaurechte am Kettelerufer bzw. im Kathagen sind Stützen, Pfeiler oder ähnliches im öffentlichen Verkehrsraum unzulässig.

KAMPFMITTEL:

5.3 Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinträchtigung (teilweise vereinzelt Bombardierung, Schützenlochlöcher) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist deshalb im Bereich der Bombardierung erforderlich. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Allgemein: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

BODENDEKMALSCHUTZ/PFLEGE

6. Dem Landschaftsverband Westfalen Lippe / Archäologie für Westfalen, Münster oder der Gemeinde als unter Denkmalschutz stehende Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodendenkmale), aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unzulässig zu machen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbeurteilungen 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 DMSG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

LEITUNGSRECHT:

7. Das Leitungsrecht bezieht sich auf das Recht der Technischen Betriebe Rhine, den vorhandenen Abwasserkanal auf den Grundstücken zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

EDV/GDV-HINWEIS:

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

DIN-NORMEN:

9. Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen können bei der Stadt Rhine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rhine, 30.10.2012	Produktgruppe Stadtplanung
Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenvordnung	gez. <i>Aumann</i> Stadt-Ordnungsamt
Rhine, 30.10.2012	Produktgruppe Vermessung
Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rhine hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen.	gez. <i>Croß de Witte</i> Stadt-Vermessungsamt
Rhine, 30.10.2012	Die Bürgermeisterin in Vertretung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 30.06.2011 bis einschließlich 21.07.2011 stattgefunden.	gez. <i>Kuhlmann</i> Erster Beigeordneter
Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rhine vom 12.07.2012 in der Zeit vom 24.07.2012 bis einschließlich 27.08.2012 öffentlich ausgestellt.	gez. <i>Kuhlmann</i> Erster Beigeordneter
Rhine, 30.10.2012	Die Bürgermeisterin in Vertretung
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rhine am 30.10.2012 als Satzung beschlossen worden.	gez. <i>Dr. Korff</i> Schlichter
Rhine, 30.10.2012	Die Bürgermeisterin
Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rhine in der Münsterländischen Volkszeitung am 03.11.2012 amtlich bekannt gemacht worden.	gez. <i>Kuhlmann</i> Erster Beigeordneter
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.	
Rhine, 07.11.2012	Die Bürgermeisterin in Vertretung
Rhine, 07.11.2012	Die Bürgermeisterin in Vertretung

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)
- Planzeichenvordnung (PlanZ) 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)
- Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW S. 729)
- 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 13. Dezember 2011 (GV. NRW S. 665)
- Hauptsatzung der Stadt Rhine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

Stadt Rhine
13. Änderung
Bebauungsplan Nr. 10 h
Kennwort: "Westliche Innenstadt"

Maßstab 1 : 500 **Stand: 18.10.2012**