

## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse,  
festgesetzt als:  
**I** Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

**o** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
--- Baugrenze

#### 4. Baugestaltung

**30° - 45°** Dachneigung

#### 5. Weitere Nutzungsarten

**Straßenverkehrsfläche**  
**F+R** Fuß- u. Radweg  
--- Ein- und Ausfahrt  
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

--- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Fläche zugunsten  
der anliegenden Grundstücke

### 6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches

### II. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung  
--- Flurgrenze  
--- Flurstücksgrenze  
123 Flurstücksnummer  
--- Wohngebäude  
--- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten  
und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der  
Fassung vom 20.12.78 angewendet.  
(RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- 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 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 3. Juli 2001

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 103,  
Kennwort: "Südhoek"

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen 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 0,3 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.

#### 3. Begrünung / Bepflanzung

- Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.
- Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

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

#### 4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.
- Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen.
- Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen  
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.
- Die Dachneigung darf 30° bis 45° betragen:
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traulänge zulässig.
- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.  
Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterterrassen, Rasenkammersteinen und Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.
- Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z.B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) zulässig.  
Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen darf 0,8 m nicht überschreiten.  
Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z.B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

#### Hinweise

- Versickerung:  
Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz besteht demzufolge für den Nutzungsberechtigten der Grundstücke, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die gesetzliche Pflicht, unbelastetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten; dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen.  
Bei einer Einleitung ins Grundwasser bzw. Gewässer ist vom Benutzungsberechtigten die Einleitungserlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.
- Altlasten:  
Direkt angrenzend liegt der Altstandort „ehem. Schrottplatz, Brückenstr., Elte-Mesum“, der mit der ISAL NR.: 0837110018 im hiesigen Altlastenkataster registriert ist. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Untersuchungen über mögliche schädliche Bodenverunreinigungen vor. Auswirkungen auf das überplante Gebiet können derzeit nicht abgeschätzt werden.  
Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen, sind durch den Eigentümer, diese zu erkunden. Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung

## Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung  
Rheine, 09.09.04

Produktgruppe Stadtplanung

**gez. Teichler**

Dipl.-Ing.

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

Rheine, 09.09.04

Produktgruppe Vermessung

**gez. Hildebrandt**

Städt. Vermessungsratin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.04.04 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 21.04.04

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

**gez. Dr. Ernst Kratzsch**

Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.05.04 bis einschließlich 07.06.04 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 09.09.04 in der Zeit vom 20.09.05 bis einschließlich 20.10.05 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 21.10.05

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

**gez. Dr. Ernst Kratzsch**

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 14.12.05 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 14.12.05

**gez. Angelika Kordfelder**

Die Bürgermeisterin

**gez. Vogelsang**

Schifführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 08.05.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 09.05.06

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

**gez. Dr. Ernst Kratzsch**

Erster Beigeordneter

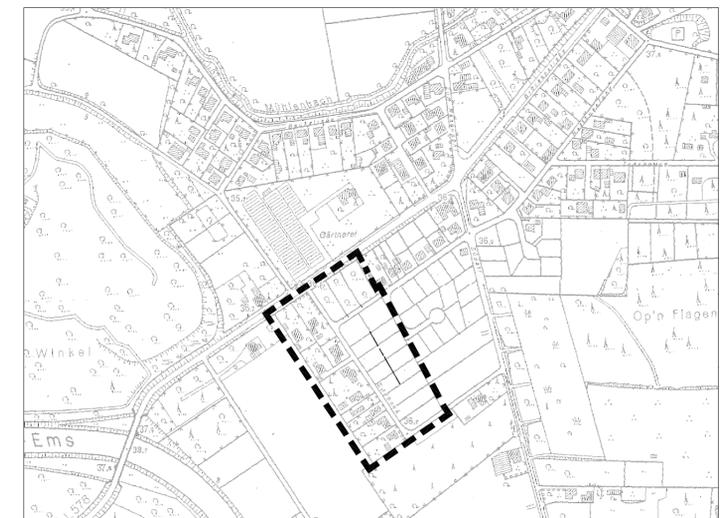
## Stadt Rheine

# Bebauungsplan Nr. 103

Kennwort: "Südhoek"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 15.11.2005



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96