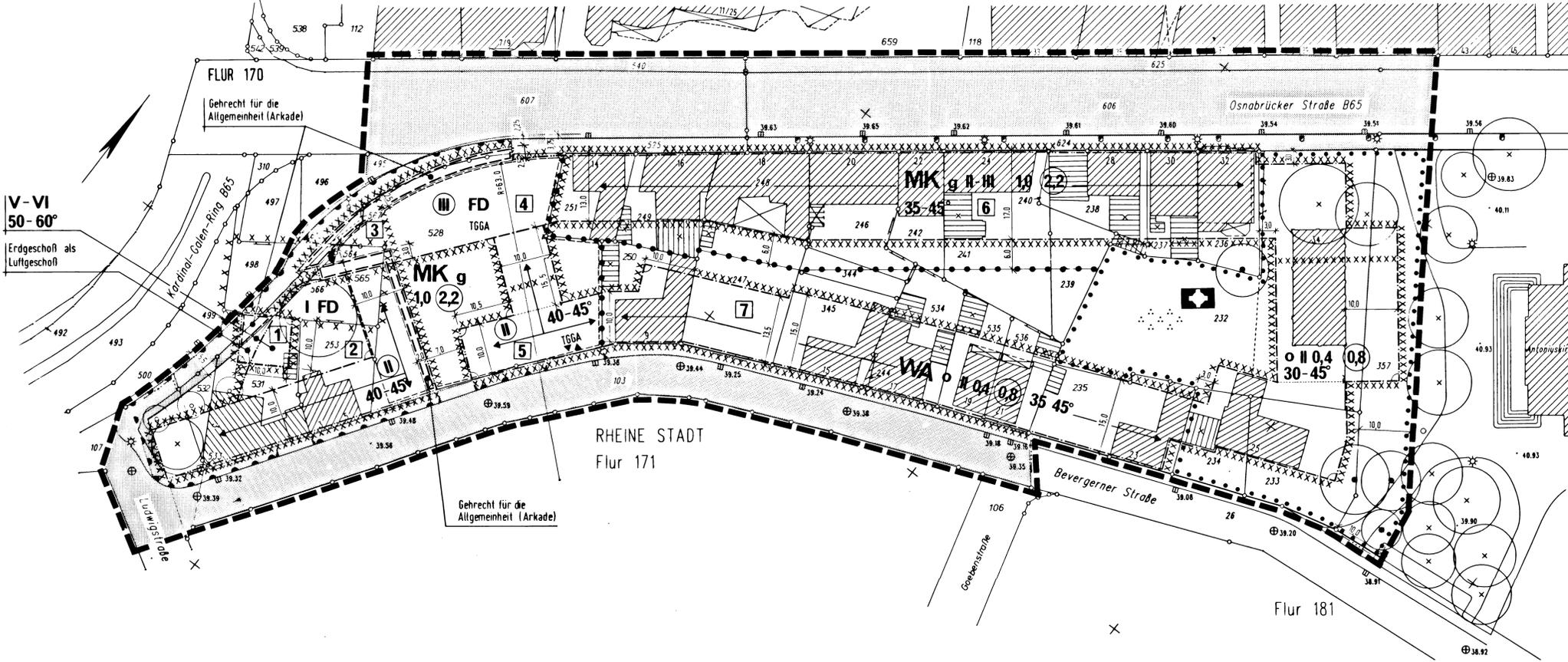


**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Grenze des räumlichen Änderungs- und Ergänzungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - MK Kerngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,5 Geschößflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
    - II zwingend
    - II-III Mindest- und Höchstmaß
- 3. Bauweise**
- o offene Bauweise
  - g Geschlossene Bauweise
  - Baulinie
  - - - Baugrenze
  - Firstrichtung
- 4. Flächen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - ☒ Kirchen und kirchlichen Zwecken, dienende Gebäude und Einrichtungen
  - ▨ Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▼ Ein- und Ausfahrt
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Erhaltungsgebot für Bäume
  - ▭ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - TGGA Gemeinschaftstiefgarage
  - ▭ Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit
  - ▨ Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
  - Pflanzgebot für Bäume
  - ⚡ Elektrizität (Innerhalb des Gebäudes)
  - X X X X X Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



V-VI  
50-60°  
Erdgeschoss als Luftgeschoss

- II. Baugestaltung**
- 40° Dachneigung
  - FD Flachdach
- III. Planbestimmende Maße**
- 9,0 Maße, Breitenmaße parallel
  - R = 8 Radien
  - rechtwinklig
  - Verlängerung
- IV. Bestandsangaben**
- Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Wohngebäude
  - Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade
  - Wirtschaftsgebäude
  - Baum

**Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140, Kennwort: "Bevergerner Straße", der Stadt Rheine**

1. Gemäß § 7 (3) BauNVO können in den Kerngebieten ausnahmsweise Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden.
2. Gemäß § 21 a (5) BauNVO können in Kerngebieten die zulässigen Geschößflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 47 BauNVO, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), erhöht werden, jedoch höchstens bis zur Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Geschößflächen.
3. Im Bereich der MK - Flächen des Änderungsbereiches sind die im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsbetriebe, soweit es sich um Betriebe im Sinne der §§ 33 a und 33 l der Gewerbeordnung in der Fassung vom 01.01.1987 handelt, nicht zulässig (§ 1 (5) bzw. (9) BauNVO), und zwar,
  - a) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 l Gewerbeordnung;
  - b) Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peep-Shows und Stripclubs-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen;
  - c) Sex-Kinos und Video-Kabine/Video-Peep-Shows.
4. Das festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit umfaßt die Befugnis der Stadt Rheine, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Die lichte Durchgangshöhe muß mindestens 2,20 m betragen (§ 9 (1) 21 BauGB).
5. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung bzw. die Errichtung der Hauptgebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten (§ 9 (1) 2 BauGB).
6. Die im Bebauungsplan eingetragene Dachneigung ist in der angegebenen Toleranz zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen (§ 81 BauO NW).
7. Dampel (Knieleiste) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenseiten der Fassungsaußenwände zwischen OK Dachgeschößfußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge (§ 81 BauO NW).
8. Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Trauflänge des Gebäudes betragen (§ 81 BauO NW).
9. Auf den gem. § 9 (1) 24 gekennzeichneten Flächen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Wohnräumen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Maßgebend für diese Schallschutzmaßnahmen sind die im Bebauungsplan angeführten Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" von 08/87. Das bewertete Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von Fenstern mit ihren Zusatzeinrichtungen (Lüftungen, Rolllädenklappen etc.) sowie von sonstigen Außenbauteilen (Wand, Dächer) muß die Anforderungen der einschlägigen Schallschutzklasse erfüllen. Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß Schlafräume auf den schallabgewandten Seiten des jeweiligen Wohnhauses angeordnet werden, so daß eine dauerhafte Belüftung über geöffnete Fenster möglich ist. Die schalltechnischen Anforderungen an Lüftungseinrichtungen sind die gleichen wie an Fenster. Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" festgesetzt:

**Hinweis**

Für das mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Grundstück wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten der Prüftechnik GmbH Osnabrück vom 12.03.93 zeigt keine gravierende Verunreinigung. Der Bodenbelastungsverdacht konnte jedoch nicht gänzlich ausgeräumt werden. Aus diesem Grunde ist die ehemalige Tankstellenfläche im B-Plan als Fläche mit einer Bodenbelastung zu kennzeichnen.

Zukünftige Baugenehmigungen für diesen Bereich müssen Auflagen beinhalten, die festlegen, daß Erdarbeiten altlastengutachterlich zu begleiten sind und daß ggf. eine Entsorgung von Belastungen nötig wird.

Nr.	Schallschutzklasse
1	4 an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten 3 an den südlichen und östlichen Gebäudeseiten
2	3 an den westlichen und nördlichen Gebäudeseiten 2 an den übrigen Gebäudeseiten
3	3 an allen Gebäudeseiten
4	3 an der nördlichen Gebäudeseite 2 an den übrigen Gebäudeseiten
5	2 an den nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten 1 an der südlichen Gebäudeseite
6	2 an allen Gebäudeseiten
7	1 an allen Gebäudeseiten

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GV NW S. 467).
4. Planzeichenverordnung vom 01.03.91 PlanzV 90 (BGBl. I S. 58).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.92 (GV NW S. 124).
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 28.12.89 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.95.

Für die Städtebauliche Planung:  
Stadtplanungsamt

gez. Teichler  
Dipl.-Ing.

gez. Müller  
Techn. Beigeordneter  
Stadt. Verm.-Direktor

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

Rheine, den 18.03. 19 93

Stadtvermessungsamt

gez. Müller  
Stadt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 23.03. 19 93 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, den 23.03. 19 93

gez. Günter Thum  
Bürgermeister

gez. Josef Wilp  
Ratsmitglied

gez. Theo Ellert  
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 16.02. 19 93 bis einschließlich 09.03. 19 93 stattgefunden.

Dieser Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 23.03. 19 93 in der Zeit vom 15.04. 19 93 bis einschließlich 17.05. 19 93 öffentlich ausliegen.

Rheine, den 18.05. 19 93

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Müller  
Techn. Beigeordneter  
Stadt. Verm.-Direktor

Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 06.07. 19 93 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 06.07. 19 93

gez. Günter Thum  
Bürgermeister

gez. Josef Wilp  
Ratsmitglied

gez. Kurtz  
Schriftführer

Gegen die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 08.10. 19 93, AZ: 35.2.1-5204-94/93 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 08.10. 19 93

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

gez. Fehmer  
Oberregierungsbaudirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 20.10. 19 93 ortsblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung rechtsverbindlich.

Rheine, den 21.10. 19 93

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Kratzsch  
Techn. Beigeordneter

**Stadt Rheine**

**1. Änderung und Ergänzung**

**Bebauungsplan Nr. 140**

**Kennwort: „Bevergerner Str.-Nord“**

**Maßstab=1:500**

