



ZEICHNERKLÄRUNG
I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Grenzen- und Begrenzungslinien**
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Ein- und Ausfahrtsort
 - Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfriesrichtung
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- WA allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
- 3. Bauweise**
- o offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - mit Einzelbau zulässig
 - mit Einzel- und Doppelbau zulässig
- 4. Flächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - verkehrsfähiger Bereich gem. § 42 (4) a) StVO, Verkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer
 - Verkehrsfläche (Fußgänger- und Radfahrbereich)
 - St. Stützfläche
 - TGGGA Tiefgarage
 - Mit Gebäudefuß zu bebaubarer Fläche zugunsten der angrenzenden Grundstücke
 - Verkehrsmittel
 - Kinderplatz (grün)
 - Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwertung
 - Fläche für die öffentliche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Fläche für Versorgungsanlagen Fernwärme
 - unveränderte Planungsempfehlung - ein- oder zweigeschossige Fassade
 - Mit Geh- u. Fahrradwegen zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Grundstücke
 - Mit Geh- u. Fahrradwegen zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Grundstücke
 - Hauptversorgungsleitung
 - Nachrichtlich

5. Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

- II - III Mindest- und Höchstgrenze
- 0,4 Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschosflächenzahl

II. BAUGESTALTUNG

- 40° Dachneigung
- Hauptfriesrichtung

III. PLANBESTIMMENDE MASSE

- Verlängerungen
- Maße
- 5,0 m Breiten
- parallel
- R = 5 m Radien
- rechkwinklig

IV. BESTANDSANGABEN

- Furgrenze
- Flurstücksgrenze
- topographische Linien
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Bäume

V. FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauVG

- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungssachen in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 anzuwenden. (RdErl. d. Innenministers I DZ-7120)

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 198, Kennwort: „Hansastraße-Süd“, der Stadt Rheine

- Festsetzungen gemäß § 9 BauVG bzw. nach BauNVO**
- An den Straßenänderungen sind die einseitigen Schutzstreifen von jeglicher schutzbildender Nutzung und Beflaggung freizuhalten. Dabei dürfen Straßenränder, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).
 - Die im Plan eingetragene Hauptfriesrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).
 - An den mit einem Pfahlrost für Bäume festgesetzten Standorten sind großkronige heimische Laubbäume in einer Anfangshöhe von mindestens 2,50 m zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauNVO).
 - Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungssymbol gekennzeichneten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO).
 - Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 4, 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zulässig.
 - Gemäß § 21 a (5) BauNVO können in Kerngebieten (MK) und in den baulich verdichteten allgemeinen Wohngebieten (WA) auf der Ostseite der Hansastraße die zulässigen Grundflächen und die Flächen normaler Stellplätze und Garagen im Sinne des § 47 BauNVO, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage) erhöht werden, jedoch höchstens bis zur Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen.
 - Gemäß § 21 a (5) BauNVO können die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenbereiche an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauNVO hinzurechnet werden.
 - Bei den gekennzeichneten Flächen 1., müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste errichtet werden.
 - Im Bereich der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete westlich des Flurstückes 387 in Flur 169 sind Garagen, überdeckte Stellplätze und überdeckte Freizeite sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Flurstück	Schutzklasse	Flurstück	Schutzklasse
1, 6, 11, 19	4 an den östlichen Gebäuden	34	4 an den westlichen Gebäuden
2, 5, 13	3 an den östlichen und südlichen Gebäuden	35	3 an den westlichen und südlichen Gebäuden
3	3 an den östlichen und südlichen Gebäuden	36	3 an den westlichen und südlichen Gebäuden
4	4 an den östlichen Gebäuden	37, 38, 40	1 an den westlichen Gebäuden
5	3 an den östlichen und südlichen Gebäuden	39, 40	1 an den westlichen Gebäuden
6	3 an den östlichen Gebäuden	41	1 an den westlichen und südlichen Gebäuden
7, 16, 20	3 an den östlichen und südlichen Gebäuden	42	1 an den östlichen Gebäuden
8	4 an den östlichen Gebäuden	43	2 an den östlichen und westlichen Gebäuden
9	3 an den östlichen Gebäuden	44	1 an den westlichen Gebäuden
10	3 an den östlichen Gebäuden	45	4 an den westlichen und südlichen Gebäuden
11	3 an den östlichen Gebäuden	46	5 an den westlichen und südlichen Gebäuden
12	3 an den östlichen Gebäuden	47	4 an den östlichen Gebäuden
13	3 an den östlichen Gebäuden	48	5 an den westlichen und südlichen Gebäuden
14	3 an den östlichen Gebäuden	49	3 an den östlichen Gebäuden
15	3 an den östlichen Gebäuden	50	3 an den östlichen Gebäuden
16	3 an den östlichen Gebäuden	51	3 an den östlichen Gebäuden
17	2 an den östlichen und südlichen Gebäuden	52	3 an den östlichen Gebäuden
18	3 an den östlichen Gebäuden	53	4 an den westlichen, südlichen und östlichen Gebäuden
19	3 an den östlichen Gebäuden	54	3 an den östlichen Gebäuden
20	3 an den östlichen Gebäuden	55	1 an den westlichen Gebäuden
21	3 an den östlichen Gebäuden	56	3 an den östlichen Gebäuden
22	4 an den östlichen Gebäuden	57	3 an den östlichen Gebäuden
23	3 an den östlichen Gebäuden	58	1 an den westlichen Gebäuden

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 198, Kennwort: „Hansastraße-Süd“, der Stadt Rheine

- Festsetzungen gemäß § 9 BauVG bzw. nach BauNVO**
- An den Straßenänderungen sind die einseitigen Schutzstreifen von jeglicher schutzbildender Nutzung und Beflaggung freizuhalten. Dabei dürfen Straßenränder, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).
 - Die im Plan eingetragene Hauptfriesrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).
 - An den mit einem Pfahlrost für Bäume festgesetzten Standorten sind großkronige heimische Laubbäume in einer Anfangshöhe von mindestens 2,50 m zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauNVO).
 - Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungssymbol gekennzeichneten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO).
 - Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 4, 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zulässig.
 - Gemäß § 21 a (5) BauNVO können in Kerngebieten (MK) und in den baulich verdichteten allgemeinen Wohngebieten (WA) auf der Ostseite der Hansastraße die zulässigen Grundflächen und die Flächen normaler Stellplätze und Garagen im Sinne des § 47 BauNVO, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage) erhöht werden, jedoch höchstens bis zur Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen.
 - Gemäß § 21 a (5) BauNVO können die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenbereiche an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauNVO hinzurechnet werden.
 - Bei den gekennzeichneten Flächen 1., müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste errichtet werden.
 - Im Bereich der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete westlich des Flurstückes 387 in Flur 169 sind Garagen, überdeckte Stellplätze und überdeckte Freizeite sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Flurstück	Schutzklasse	Flurstück	Schutzklasse
23	5 an den östlichen und südlichen Gebäuden	34	4 an den westlichen Gebäuden
24	3 an den östlichen und südlichen Gebäuden	35	3 an den westlichen und südlichen Gebäuden
25	2 an den östlichen, westlichen und südlichen Gebäuden	36	3 an den westlichen und südlichen Gebäuden
26, 37	3 an den westlichen, westlichen und südlichen Gebäuden	37, 38, 40	1 an den westlichen Gebäuden
27, 44	4 an den westlichen Gebäuden	39, 40	1 an den westlichen Gebäuden
28	4 an den westlichen, westlichen und südlichen Gebäuden	41	1 an den westlichen und südlichen Gebäuden
29	3 an den östlichen und südlichen Gebäuden	42	1 an den östlichen Gebäuden
30	2 an den westlichen und südlichen Gebäuden	43	2 an den östlichen und westlichen Gebäuden
31	2 an den westlichen Gebäuden	44	1 an den westlichen Gebäuden
32	1 an den östlichen Gebäuden	45	4 an den westlichen und südlichen Gebäuden
33	4 an den westlichen, südlichen, südlichen und östlichen Gebäuden	46	5 an den westlichen und südlichen Gebäuden
		47	4 an den östlichen Gebäuden
		48	5 an den westlichen und südlichen Gebäuden
		49	3 an den östlichen Gebäuden
		50	3 an den östlichen Gebäuden
		51	3 an den östlichen Gebäuden
		52	3 an den östlichen Gebäuden
		53	4 an den westlichen, südlichen, südlichen und östlichen Gebäuden
		54	3 an den östlichen Gebäuden
		55	1 an den westlichen Gebäuden

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 198, Kennwort: „Hansastraße-Süd“, der Stadt Rheine

- Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauVG in Verbindung mit § 81 BauNVO**
- Die im Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von ±5° einzuhalten.
 - Von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebenanlagen und Garagen, überdeckte Stellplätze und überdeckte Freizeite innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise ausgenommen.
 - Grundstückshöhenangaben zu den angrenzenden Straßenverkehrs- und Verkehrsgrünflächen dürfen, bezogen auf die zum Flurstück 387 in Flur 169 zugehörige nicht überbaute Grundstücksfläche (WA-Gebiet), eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Die textlichen Festsetzungen sind ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise

- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßenmündungen sollen die Hochborde abgebaut werden.
- Bei Bodenöffnungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Masten, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Archiv für Bodendenkmäler (Tel.: 02 51/59 12 81) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 SGG).
- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulassung von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 Bundesbaugesetz) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 FlurG nicht (§ 9 Abs. 7 FlurG).
- Die Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und §2 BauNVO zu beachten. Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als natürlichen Abwässern müssen ihre Abwasser erforderlichenfalls vorbehandeln, das sie Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Dessen Anordnung ist mit dem wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.
- Die Bauhöhenbegrenzungen für den Bauzustand des Hoheitsplatzes Rheine-Bentlage werden beachtet.

Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BauG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)
- Baumutzungsordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1783)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.06.54 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803)
- Flächenverordnung vom 30.07.81 (PlanV 81 (BGR. I S. 833))
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475)
- Hauptfriesordnung der Stadt Rheine vom 29.11.79 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.3.86
- Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

Für die Städtebauliche Planung:

Rheine, den 10.4.86

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, den 10.4. 19 86

Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Stadt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 13.10. 19 81 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauVG beschlossen.

Rheine, den 13.10. 19 81

gez. Ludger Meier
Bürgermeister

gez. Gunter Thum
Ratmitglied

gez. Theo Efferl
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BauVG hat in der Zeit vom 10.10. 19 83 bis einschließlich 31.10. 19 83 stattgefunden.

Rheine, den 5.8. 19 86

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauVG durch den Rat der Stadt Rheine am 4.11. 19 86 als Sitzung beschlossen worden

Rheine, den 4.11. 19 86

gez. Ludger Meier
Bürgermeister

gez. Gunter Thum
Ratmitglied

gez. Theo Efferl
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauVG mit Verfügung vom 16. Januar 19 87, Akz.: 86 2 1-5/87 genehmigt worden.

Münster, den 16. Januar 19 87

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

L.S. gez. Fehmer
Oberregierungsbaudirektor

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist unter Beachtung des § 12 BauVG in Verbindung mit § 15 der Hauptfriesordnung in der Münsterländischen Volkszeitung am 7.3. 19 87 bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 10.3. 19 87

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

2. Änderung
s. Änderungsplan v. 29.8.89

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 198
Kennwort: „Hansastraße - Süd“
Maßstab-1:500

Übersichtsplan
Maßstab-1:5000

