

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**1. Grenzen und Begrenzungslinien**

- Grenze des zum Geltungsbereichs
- Straßengrenzlinien
- - - Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfestsetzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▲ Ausfahrt
- ▲ Ein- und Ausfahrt
- Hauptfahrbahn

**2. Art der baulichen Nutzung**

- WA — allgemeine Wohngebiete

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- Hauptfestsetzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,5 — Geschosflächenzahl

**4. Bauweise**

- E — für Einzelhäuser zulässig
- D — für Doppelhäuser zulässig
- O — offene Bauweise

**5. Flächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche (Fußgänger und Radfahrbereich)
- Sichtdreieck
- Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4) a StVO Verkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer
- Pflanzgebot für flächendeckende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Stellplätze
- Grünfläche privat
- Grünfläche für Kanäle, öffentlich
- Spielplatz (öffentlich)
- Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- Erhaltungsgebot für flächendeckende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

**II. BAUGESTALTUNG**

- 30° — Dachneigung

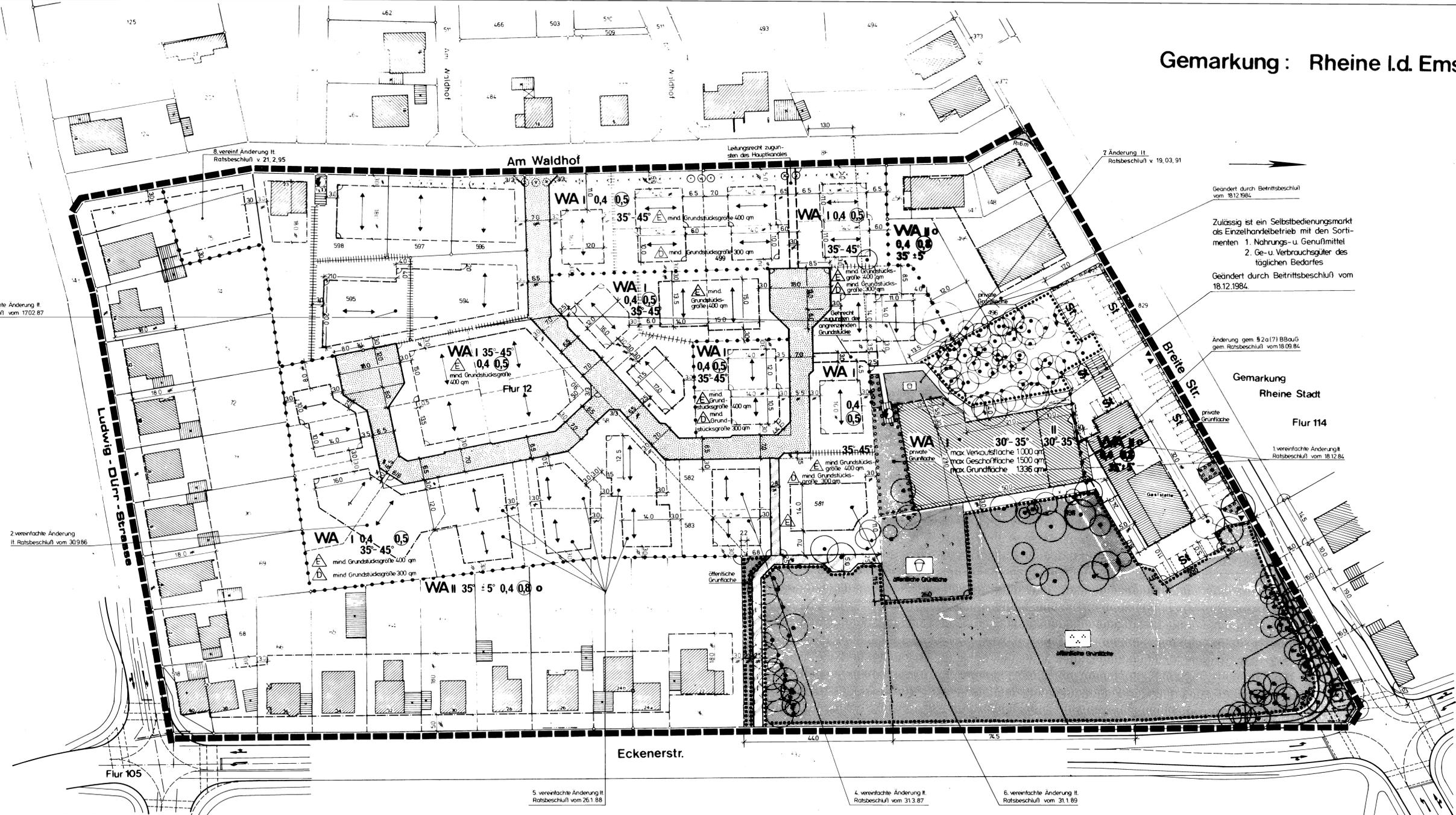
**III. PLANBESTIMMENDE MASSE**

- Verlängerungen
- 5,6 — Maße
- +5,0 — Breiten
- R=5m — Radien
- Parallel
- rechteckig

**IV. BESTANDSANGABEN**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- topogr. Umrisslinien
- Nutzungsgrenzen
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand

Im übrigen ist die Zeichenschraffur für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung angewendet.



**Gemarkung: Rheine l.d. Ems**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG durch den Rat der Stadt Rheine am 18.09.1984 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 18.09.1984

gez. Ludger Meier, Bürgermeister  
 gez. Heinrich Möllers, Ratsmitglied  
 gez. Theo Eifert, Schriftführer

Geändert durch Betriebsbeschl. vom 18.12.1984

Zulässig ist ein Selbstbedienungsmarkt als Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten 1. Nahrungs- u. Genussmittel 2. Ge- u. Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs

Geändert durch Betriebsbeschl. vom 18.12.1984

Änderung gem. § 2 a (7) BBauG gem. Ratsbeschl. vom 18.09.84

**Gemarkung Rheine Stadt**

Flur 114

1. vereinfachte Änderung II Ratsbeschl. vom 18.12.84

Die Genehmigungen dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 17 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 21.12.1984, ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 21.12.1984

Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Frieing, Techn. Beigeordneter

**Stadt Rheine**  
**Bebauungsplan Nr. 207**  
**Kennwort: „Waldhof Hesseling“**  
**Maßstab=1: 500**

Übersichtsplan  
 Maßstab=1: 5000



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 207, Kennwort: „Waldhof Hesseling“

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG bzw. nach BauNVO

1. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).
2. Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).
3. Der Baum- und Strauchbestand in den entsprechend dargestellten Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG zu erhalten.
4. In den entsprechend dargestellten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG Bäume und Sträucher zu pflanzen.
5. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten zusammenfassend im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
6. Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO sind auf den neu zu bebauenden Grundstücken max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
7. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser wird auf 400 qm und für Doppelhäuser auf 300 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 9 BauO NW

1. Drempel (Kniestock) von mehr als 0,80m Höhe - gemessen in Verlängerung der Außenkante der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbodendecke über einem darunterliegenden Vollgeschoss und Oberkante Spannen - sind unzulässig.
  2. Die Sockelwände (OK Erdgeschossfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,80 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen. Für den Ausbau der Verkehrsflächen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen maßgebend.
  3. Nebenanlagen, im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen, können auch in Flurstücksbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung SD/WD 30°-45°).
- Die textlichen Festsetzungen sind ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Hinweise**

1. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. a. sind folgende Auflagen zu machen:  
 Dem West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 0251/591 281) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).  
 Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftragern in das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).  
 Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.  
 Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Fernverkehrsamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernverkehrsamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
3. Bei der Begründung des geplanten Spielplatzes mit Bäumen und Sträuchern sind nachfolgende heimische Gehölze anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG)

**Rechtsgrundlagen**

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (IGV NW S. 753) SGV 231.
4. Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (IGV NW S. 119).
5. Abstandflächenverordnung vom 20.03.1970 (IGV NW S. 249/SGV 232).
6. Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanV 81) (BGBl. I S. 833).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 01.10.1979 (IGV NW S. 594).
8. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 29.11.1979.
9. Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

**Für die Städtebauliche Planung:**

Rheine, den 27.12.83  
 Stadtplanungsamt  
 gez. Teichler, Dipl.-Ing.  
 gez. Frieing, Techn. Beigeordneter  
 Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichnungsverordnung  
 Rheine, den 12.06.1984  
 Stadtvermessungsamt  
 gez. Müller, Stadt. Verm.-Direktor

**Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.02.1984 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.**

Rheine, den 21.02.1984

gez. Ludger Meier, Bürgermeister  
 gez. Heinrich Möllers, Ratsmitglied  
 gez. Theo Eifert, Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG hat in der Zeit vom 07.02.1984 bis einschließlich 28.02.1984 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanverwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 19.05.1984 in der Zeit vom 13.06.1984 bis einschließlich 16.07.1984 öffentlich ausgelegt.

Rheine, den 17.07.1984

Der Stadtdirektor in Vertretung  
 gez. Frieing, Techn. Beigeordneter