

**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Überschwemmungsgrenze

**1. Art der baulichen Nutzung**

- MK** Kerngebiet
- 1,0** Grundflächenzahl
- 3,0** Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- FH** Firsthöhe
- UG** Unter Ausnutzung der Hanglage als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 5 BauNVO zulässiges Untergeschoss
- DG** Als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 5 BauNVO zulässiges Dachgeschoss
- BZ + 40,50** Bezugsebene über NN zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse

**3. Bauweise**

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- ← Hauptgebäudefrichtung

**4. Flächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche
- ▲** Fußgängerbereich
- Ein- Ausfahrt
- Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Grünfläche, öffentlich
- Parkanlage
- Spielplatz
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**II. Baugestaltung**

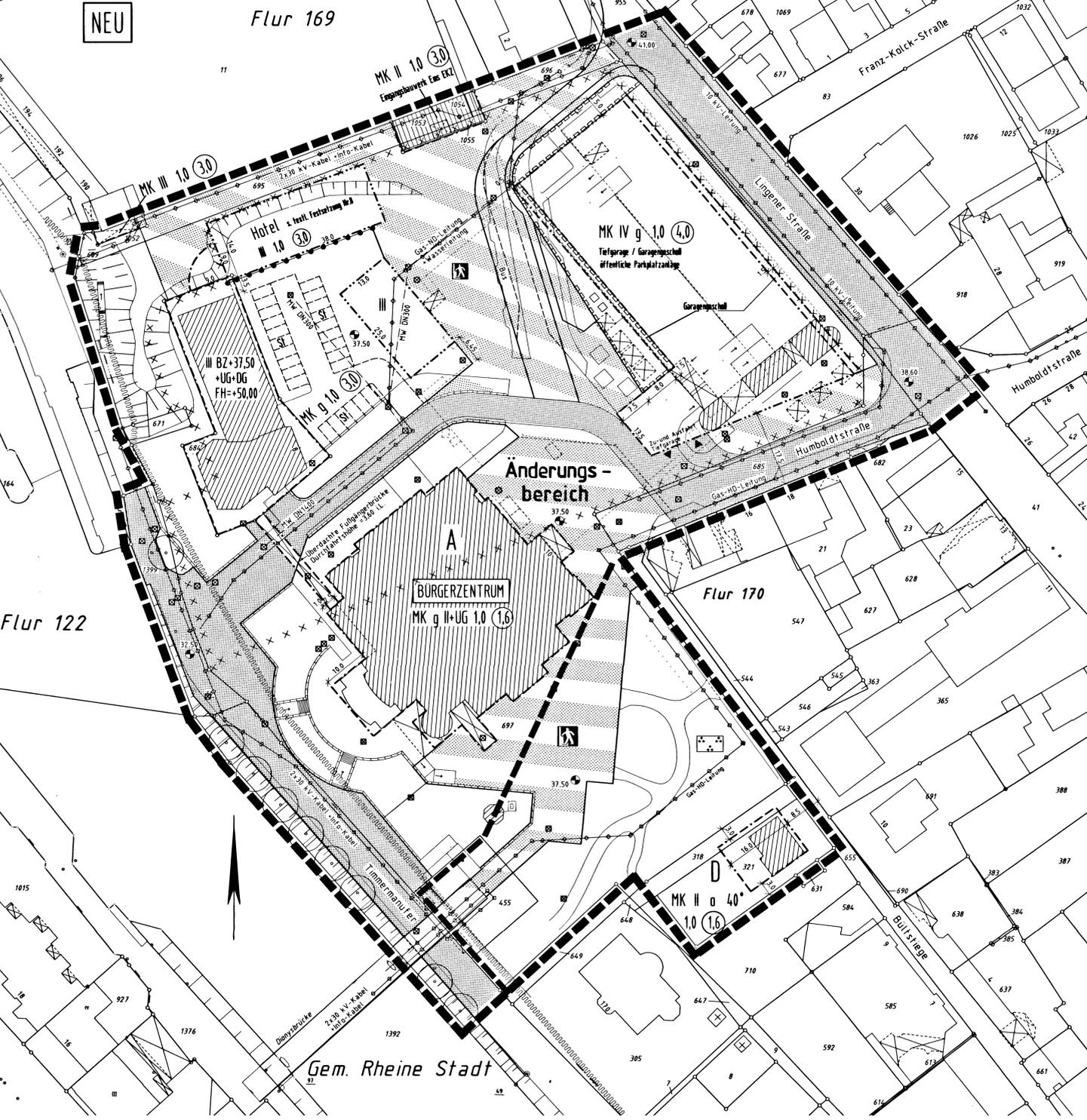
- FD** Flachdach

**III. Planbestimmende Maße**

- 24,0 Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 Radien
- rechteckig

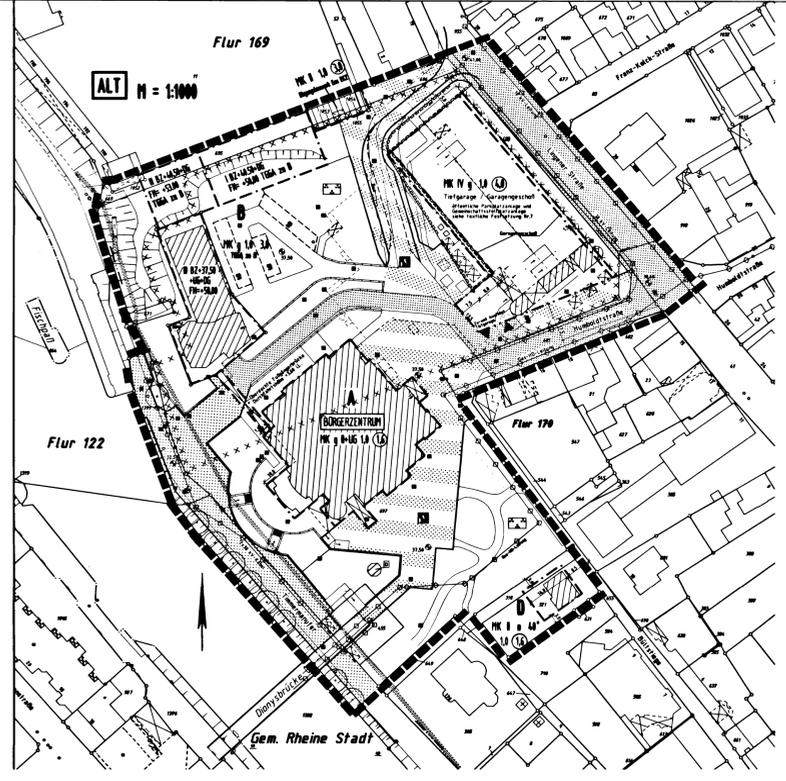
**IV. Bestandsangaben**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- topog. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach
- Wirtschaftsgebäude



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
- 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 NW) vom 7. März 1995 (GV. NW. S. 218)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV. NW. S. 458)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 208, Kennwort: Bürgerzentrum**

- Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO**
- Auf der als Bürgerzentrum festgesetzten Fläche sind nur die hierfür typischen Nutzungsmöglichkeiten sowie Restaurants zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).
  - Innerhalb der Kerngebiete ohne Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
  - Für die Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gilt vorrangig die im Plan festgesetzte Bezugsebene. Sofern keine Bezugsebene festgesetzt ist, findet § 3 BauNVO Anwendung.
  - Gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
  - Gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO können in Kerngebieten die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 47 BauNVO, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen, erhöht werden).
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208, Kennwort: "Bürgerzentrum", sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des § 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung vom 01.01.87 handelt, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO), und zwar:
    - a) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung;
    - b) Betriebe mit Sexdarbietungen (insbesondere Peep-Shows und Stripbeaux-Lokale), die die Erlaubnis nach § 33 a Gewerbeordnung bedürfen;
    - c) Sex-Kinos und Video-Kablen/Video-Peep-Shows.
  - Gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB kann in Kerngebieten ein Garagenschicht in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausnahmsweise nicht angerechnet werden. Diese Ausnahme ist auf ein Garagenschicht beschränkt.
  - Auf der als Hotel festgesetzten Fläche sind nur die hierfür typischen Nutzungsmöglichkeiten einschl. notwendiger Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).
  - Gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB können in Kerngebieten bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in einem Vollgeschoss ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben. Diese Ausnahme wird auf insgesamt ein Garagenschicht beschränkt.
  - In den Bereichen die gekennzeichnet sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Restkontaminationen/ältere Kontaminationen nicht auszuschließen. Sämtliche Erdarbeiten sind deshalb in diesem Bereich durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Art und Umfang der gutachterlichen Begleitung sind vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.

- Hinweise:**
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bentlage. Bauliche Anlagen über 25 m Höhe, bezogen auf 39,00 m über NN, bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung III, dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Geräten während der Bauzeit.
  - Das Plangebiet befindet sich nahe der Ems in Hw. hochwasserfreier Lage, die in der Ur- und Frühgeschichte für Siedlerstellen bevorzugt wurde, so daß mit unbekanntem Bodenniveau zu rechnen ist. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgebietliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, §§ 15 und 16 zu beachten. Das Westfälische Museum für Archäologie, Bröderweg 35, 48159 Münster, ist über den Beginn von Ausschachtungsarbeiten zu informieren.
  - Bauliche Maßnahmen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Ems bedürfen der Genehmigung gem. § 13 Landeswassergesetz (LWG) durch das StAWA Münster.
  - Kampfmittelvorkommen/Bündelungen können im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden, bauliche Vorhaben sollen deshalb mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel auftaucht, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst/Münster ist zu verständigen.
  - Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

Für die städtebauliche Planung:  
Rheine, 10.12.98  
Stadtplanungsamt

gez. Teichler  
Dipl.-Ing.

gez. Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.  
Rheine, 10.12.98  
Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe  
Städt. Verm.-Amtsrat

Der Planungsausschuß der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 12.02.98 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.  
Rheine, 12.02.98

gez. Günter Thum  
Bürgermeister

gez. Theo Eilfert  
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.06.98 bis einschließlich 09.07.98 stattgefunden.  
Rheine, 09.07.98

Der Bürgermeister  
in Vertretung

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 10.12.98 in der Zeit vom 08.01.99 bis einsch. 08.02.99 öffentlich ausgeteilt.  
Rheine, 23.03.99

Der Bürgermeister  
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.03.99 als Satzung beschlossen worden.  
Rheine, 23.03.99

gez. Günter Thum  
Bürgermeister

gez. Theo Eilfert  
Schriftführer

Der Satzungsbeschuß für diese Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 08.04.99 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Rheine, 08.04.99

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.  
Rheine, 08.04.99

Der Bürgermeister  
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter

**Stadt Rheine**

**4. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 208  
Kennwort: Bürgerzentrum**

**Maßstab 1 : 500  
Übersichtplan Maßstab 1 : 500**

