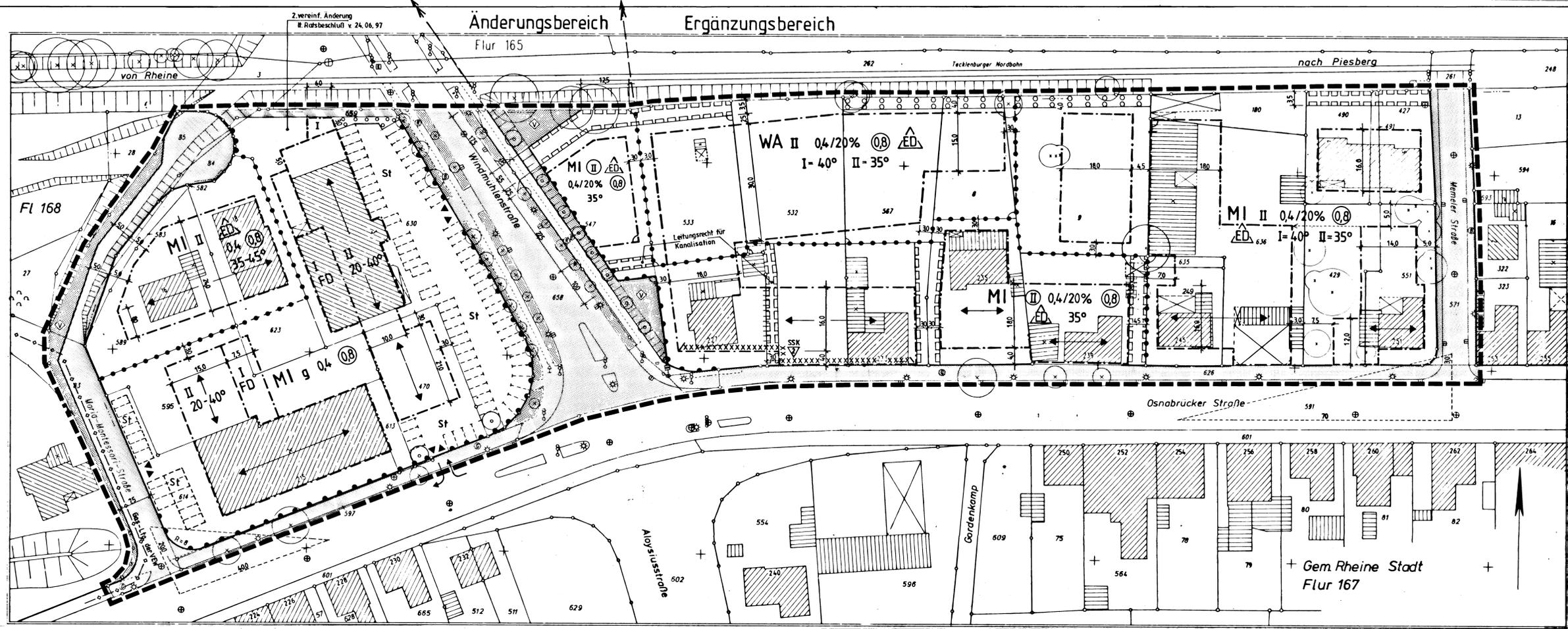


**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäudefrüchtigung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,4/20% Grundflächenzahl/Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. I.2.1)
  - 0,8 Geschöfflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II Höchstgrenze
  - III Zwingend
- 3. Bauweise**
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - geschlossene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Hauptgebäudefrüchtigung
  - Richtung der Hauptgebäudeaußenwände
- 4. Flächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F + R Fuß- und Radweg
  - ▽ Ein- und Ausfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Fläche für Ver- und Entsorgung
  - Elektrizität
  - Versorgungsleitungen (unterirdisch)
  - Grünflächen, öffentlich
  - Verkehrsgrün
  - Parkanlage
  - Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Pflanzgebot für Bäume
  - Stellplätze
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
  - Gebäudefront mit Überschreitung der Außenrichtpegel, Schallschutzklasse 2 erforderlich
  - SSK



- III. Planbestimmende Maße**
- Maße, Breitenmaße parallel
  - R = R Radien
  - rechkwinklig
  - Verlängerung
  - Sichtdreieck
- IV. Bestandsangaben**
- Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - topogr. Umrisslinien
  - Wohngebäude
  - Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach u. ä.
  - Wirtschaftsgebäude
  - Baumbestand
- Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers 1 D2 - 7120)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 210, Kennwort: „Osnabrücker Straße-Windmühlenstraße“, der Stadt Rheine**
- Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB bzw. nach der BauNVO**
    - Art der baulichen Nutzung
      - Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
      - Die im Plan eingetragenen Hauptfrüchtigungen und Gebäuderrichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).
      - Auf den rückwärtig gelegenen, von den durchgehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgetrennten neu ausgewiesenen Wohngrundstücken der Flurstücke 8, 9, 532, 533, 567 und 1800/36 sind Wohngebäude mit maximal 5 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).
      - Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
    - Maß der baulichen Nutzung**
      - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4/20%  
Die Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 u. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.  
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breittufig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasenflächen, Schotterterrassen u. ä., festgesetzt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
    - Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**
      - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind gem. § 23 (5) BauNVO nicht zulässig:  
- Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
- Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoinhalt von mehr als 15 cbm haben.
    - Bepflanzungsmaßnahmen**
      - Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
      - Der im Plangebiet befindliche Baumbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen von artgleichen Gehölzen zu ersetzen.
  - An den entsprechend dargestellten Standorten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgende Mindestanforderungen erfüllen:**  
Stammumfang: 18 cm  
Stammhöhe: 1,80 m
  - An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m - bezogen auf Oberkante „Fahrbahn“ - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).**
  - Grundstückseinfriedigungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur als geschlossene Laubgehölzhecke (z. B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten maximal 0,8 m, sonst maximal 1,5 m über Geländeoberhöhe betragen.**
  - Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantenscheine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.**
  - Gem. § 49 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist bezüglich des Immissions-schutzes folgende Festsetzung zu treffen:**  
„Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und anderen Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse (SSK) bis SSK 2 (Rollekläden, Lüftungen etc.) erforderlich.“  
Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse (SSK) bis SSK 2) vorzusehen.  
Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind im Grundriß mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet.“  
Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ festgesetzt:  
SSK2 an den südlichen Gebäudeseiten der Flurstücke 533, 532 und 567 in Flur 167 der Gemarkung Rheine Stadt (Osnabrücker Straße 227 bis 233).  
SSK1 an den übrigen vgl. Gebäudeseiten und den sonstigen Bebauungsflächen innerhalb des Gebietes der Planänderung und -ergänzung. (Aufgrund der technischen Ausführung der Fenster und Außenblenden kann eine flächenhafte Kennzeichnung der SSK 1 im Bebauungsplan verzichtet werden).
- II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW**
- Dachgestaltung**
    - Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 2° zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
    - Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufhöhe des Gebäudes betragen.
    - Empfehlungen  
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.
  - Gebäudehöhen**
    - Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschloßfußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.
- III. Hinweise**
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
  - Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbaubearbeitung jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
  - Die Abfallbehälter bzw. Abfallfläche sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
  - Innerhalb des Änderungs- Ergänzungsbereiches ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (1) Nr. 1 a LURVG für den Bauabschnittbereich des Flurplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.
  - Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DachsG NRW).  
Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.  
Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

- Rechtsgrundlagen**
- 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
  - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW 8. 418), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GV NW S. 467).
  - Planzeichenverordnung vom 18.12.90 PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91, (BGBl. I S. 58).
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666).
  - Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.95.
- IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen**
- Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:  
- 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung:  
Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den Randstreifen des Baugrundstückes.  
- Durch extensive Begrünung der Garagendeckel und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.  
- Wege und Stellplätze mit breittufigem Pflaster und wassergebundener Decke (Rasengittersteinen)  
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonneneinstrahlung  
Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.
  - Die ökologische/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.



Für die städtebauliche Planung:  
Rheine, 22.06.95 Stadtplanungsamt  
gez. Teichler      gez. Dr. Kratzsch  
Dipl.-Ing.      Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung  
Rheine, 22.06.95 Stadtvermessungsamt  
gez. Müller  
Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 13.09.94 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.  
Rheine, 13.09.94

gez. Günter Thum      gez. Josef Wilp      gez. Theo Elfert  
Bürgermeister      Ratmitglied      Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 03.03.95 bis einschließlich 18.03.95 stattgefunden.

Dieser Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 04.07.95 in der Zeit vom 04.09.95 bis einschließl. 04.10.95 öffentlich ausliegen.  
Rheine, 05.10.95

Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Kratzsch  
Techn. Beigeordneter

Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 12.12.95 als Satzung beschlossen worden.  
Rheine, 12.12.95

gez. Günter Thum      gez. Josef Wilp      gez. Theo Elfert  
Bürgermeister      Ratmitglied      Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom  
Az.:      werden Verletzungen von Rechtsvorschriften  
gemäß § 11 (1) BauGB nicht geltend gemacht.  
Münster,      Bezirksregierung Münster  
im Auftrag  
Oberregierungsbaurat

Der Satzungsbeschluss  
Die Durchföhrung des Änderungs- und Ergänzung dieses  
Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in  
der Münsterländischen Vollzeitsatzung  
am 30.12.95 ortsblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung  
rechtsverbindlich.  
Rheine, 10.1.96

Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
gez. Dr. Kratzsch  
Techn. Beigeordneter

**Stadt Rheine**  
**1. Änderung und Ergänzung**  
**Bebauungsplan Nr. 210**  
Kennwort: „Osnabrücker Str./Windmühlen Str.“  
Maßstab = 1 : 500