



Für die städtebauliche Planung:
Rheine, 02.10.97 Stadtplanungsamt
gez. Teichler, Dipl.-Ing. / gez. Dr. Ernst Kratzsch, Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung
Rheine, 02.10.97 Stadtvermessungsamt
gez. Müller, Stadt. Verm. Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.12.93 die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Rheine, 21.12.93

gez. Günter Thum, Bürgermeister / gez. Josef Wip, Ratsmitglied / gez. Theo Eilert, Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.11.94 bis einschließlich 01.12.94 stattgefunden.

Dieser Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Rheine vom 02.10.97 in der Zeit vom 31.10.97 bis einschli. 01.12.97 öffentlich ausliegen.
Rheine, 02.10.97

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

Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 03.02.98 als Sitzung beschlossen worden.
Rheine, 03.02.98

gez. Günter Thum, Bürgermeister / gez. Theo Eilert, Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom Az.: werden Verletzungen von Bauvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
Münster, Bezirksregierung Münster, im Auftrag
Oberregierungsbaurät

Der Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 86 in der Fassung der Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 16.06.98 ersichtlich amtlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung rechtsverbindlich.
Rheine, 16.06.98

Der Bauhelfer Bürgermeister
in Vertretung
gez. Dr. Ernst Kratzsch, Erster Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine
12. Änderung und Ergänzung
Bebauungsplan Nr. 86
Kennwort: „Am Stadtwald“

Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Grenze des räuml. Änderungs- und Ergänzungsgebietes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - GE Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4/20% Grundflächenzahl / Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
 - 0,6 Geschöflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
 - H Höchstgrenze
 - Z Zwilling
- 3. Bauweise**
- o offene Bauweise
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g geschlossene Bauweise
- 4. Flächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungsline
 - Vorhöfflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F + R Fuß- und Radweg
 - Ein- und Ausfahrt
 - Fläche für Ver- und Entsorgung
 - Elektrizität
 - Abfall/ Recycling
 - Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Grünflächen, öffentlich**
- Parkanlage
 - Spielfeld
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltungsbott für Bäume
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Planbestimmende Maße**
- 5,0 Maße, Breitenmaße parallel
 - R = 8 Radien
 - rechkw. rechteckig
 - Verlängerung
- IV. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 123 Flurstücksnr.
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
- Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErt. d. Innenm. Nr. 102 - 7129)

Textliche Festsetzungen zur 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 86, Kennwort: „Am Stadtwald“, der Stadt Rheine

- I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach der BauVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO nach Betriebsarten gegliedert. Untergeordnet sind die Betriebe des Plan angeführten Abstandsclassen der Abstandsliste zum Abstandserb des MURL vom 31.03.1990 und Betriebe mit ähnlichen Emissionsprofilen. Für Betriebe der Abstandsclassen sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß der Immissionsauschutz gesichert ist. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung. Sie ist der Begründung als Anhang beigefügt.
- 1.2 Gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:
- Vergnügungstätten,
 - Tankstellen und
 - Einzelhandelsbetriebe mit nachstehend genannten zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungsmittel
 - Drogerieartikel und Arzneimittel
 - Papier, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Haus- und Heimtextilien, Badartikel
 - Kunstgewerbe und Antiquitäten
 - Schuhe und Lederwaren
 - Haushaltswaren
 - Baby- und Kinderartikel
 - Spielwaren und Sportartikel
 - Uhren, Schmuck
 - Optik und Fotoartikel
 - Glaswaren und Porzellan
 - Musikalien und Schallplatten, CD's usw.
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Elektrohaushaltsgeräte (Kühlschränke und Großgeräte, sogenannte „weiße Ware“)
 - Unterhaltungselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hi-Fi-Geräte usw.) und Computer
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
 - Tiere und Tierhaltung
 - Campingartikel
- Sonstiger Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3/20% bzw. 0,4/20%. Die Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 dürfen durch die Grundflächenzahl von 0,4 bis zu 4,0 in einem Schritt erhöht werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitgelagertem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Freigraut mit Rautensteinen, Schottersteinen u.ä. befestigt, sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO).
- 2.2 Für die bauaufsichtlich genehmigten und errichteten Reihenhausanlagen an der Uferstraße, Giselstraße und Bondstraße kann im Zuge der erdgeschossigen Erweiterung bezüglich der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung der § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauVO wie folgt angewendet werden:
- Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauVO und 20 Abs. 2 BauVO können der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und eigenständig angeordneten Garagenanlagen hinzuerechnet werden.

3. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- 3.1 Innerhalb der straßenseitigen Bereiche sind Garagen in einem von 5,00 m und Carports in einem Straßenabstand von 3,00 m gem. § 12 BauVO sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gem. § 14 BauVO zulässig.
- 3.2 Die Garagen sind als überdachte Stellplätze zu errichten.
- 3.3 Die Garagen sind als überdachte Stellplätze zu errichten.
- 3.4 Die Garagen sind als überdachte Stellplätze zu errichten.

4. Bepflanzungsmaßnahmen

- 4.1 Der gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 4.2 Die nördlich der Straße „Am Stadtwald“ als öffentliche Grünfläche zu nutzenden Bereiche können ausnahmsweise durch Grundstückszufahrten bzw. Privatwege unterbrochen bzw. dafür in Anspruch genommen werden.

III. Hinweise

1. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorarbeiten und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von Monaten beanspruchen.
2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodenverändernde Maßnahmen (im Umkreis der Grenze Bauflur) kann auf eine Sanierung der Kontamination verzichtet werden, solange durch regelmäßige Grundwasseruntersuchungen nachgewiesen wird, daß die Bodenbelastungen nicht mit dem Grundwasser verschleppt werden. Die regelmäßigen Grundwasseruntersuchungen sind in Abstimmung mit der Archäologischen Bodenschicht durchzuführen.
3. Die Planzeichnung befindet sich innerhalb des Bauzustandbereiches für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. In diesem Bereich ist die Bebauung bzw. Errichtung von Luftfahrtdarstellungen, einschließlich Aufbau und Benutzung von Bauart während der Bauphase, nach dem Luftfahrtsicherheitsgesetz ab einer Höhe von 76,76 m über NN zu vermeiden.
4. Das Flurstück Nr. 142 ist entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan mit Altlasten versehen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Altlastenuntersuchung im Umkreis der Grenze Bauflur) kann auf eine Sanierung der Kontamination verzichtet werden, solange durch regelmäßige Grundwasseruntersuchungen nachgewiesen wird, daß die Bodenbelastungen nicht mit dem Grundwasser verschleppt werden. Die regelmäßigen Grundwasseruntersuchungen sind in Abstimmung mit der Archäologischen Bodenschicht durchzuführen.
5. Die entlang der Straße „Am Stadtwald“ vorhandene Gemarkung „Am Stadtwald“ ist als zonenübergreifende Nutzung (Wohn- und Gewerbegebiet) zu bezeichnen. Die Bebauung der Gemarkung ist im Vergleich mit unbelasteten Gebieten, in denen Fall nicht mit der Bebauung verbunden ist, zu beurteilen. Die Bebauung der Gemarkung ist im Vergleich mit unbelasteten Gebieten, in denen Fall nicht mit der Bebauung verbunden ist, zu beurteilen. Die Bebauung der Gemarkung ist im Vergleich mit unbelasteten Gebieten, in denen Fall nicht mit der Bebauung verbunden ist, zu beurteilen.