

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.

- Grenzen u. Begrenzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grenze des räuml. Änderungsbereiches
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Hochwassergrenze (nachrichtlich)
 - Ein- und Ausfahrthof
 - Ein- und Ausfahrtbereich
- Art der baulichen Nutzung
 - WA 1 allgemeines Wohngebiet
 - WA 1 allgemeines Wohngebiet, Nutzungsregeln nach § 4 (1) BauNVO sind generell unzulässig
 - Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- Maß der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als
 - II Höchsthöhe
 - STGO zusätzliches Staffelfloß als Erdgeschoss
 - STGO zusätzliches Staffelfloß als Dachgeschoss
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
- Bauweise
 - offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - geschlossene Bauweise
 - Hauptfriesrichtung
- Flächen
 - öffentliche Grünflächen, gestaltet als
 - Spießplatz
 - Parkanlage
 - Verkehrsgarten
 - Erhaltungsbau für Bäume
 - Pflanzgebiet
 - Straßenverkehrsflächen
 - Fußgängerbereich
 - öffentliche Parkplätze
 - Stellplätze
 - Gemeinschaftsstellplätze
 - Garagen
 - Tiefgarage
 - Fläche für Versorgungsanlagen hier: Umformstation
 - Sichtfeld
 - Leistungsbereich Geh- u. Fußrad
 - Geh-, Fahr- und Leistungsbereich
 - von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- Baugrunderkennung
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - FD Flachdach
- Planbestimmende Maße
 - Verlängerungen
 - Maß Breitenmaße parallel
 - parallel
 - rechtenwinklig
 - R 50 Radius
 - Höhenlage der Verkehrsfläche Oberkante Fahrbahn über NN bzw. ggf. Geländehöhe
- Bestandsgaben
 - Flurgrenze
 - Flurückgrenze
 - topogr. Umwälzlinie
 - Nutzungsgrenze
 - Wohngebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Höhenerschneidlinie
 - Erdgeschoß DN 250 (nachrichtlich)
 - Bäume
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauNVO
 - Flächen für Vorkühnen des passiven Schallschutzes

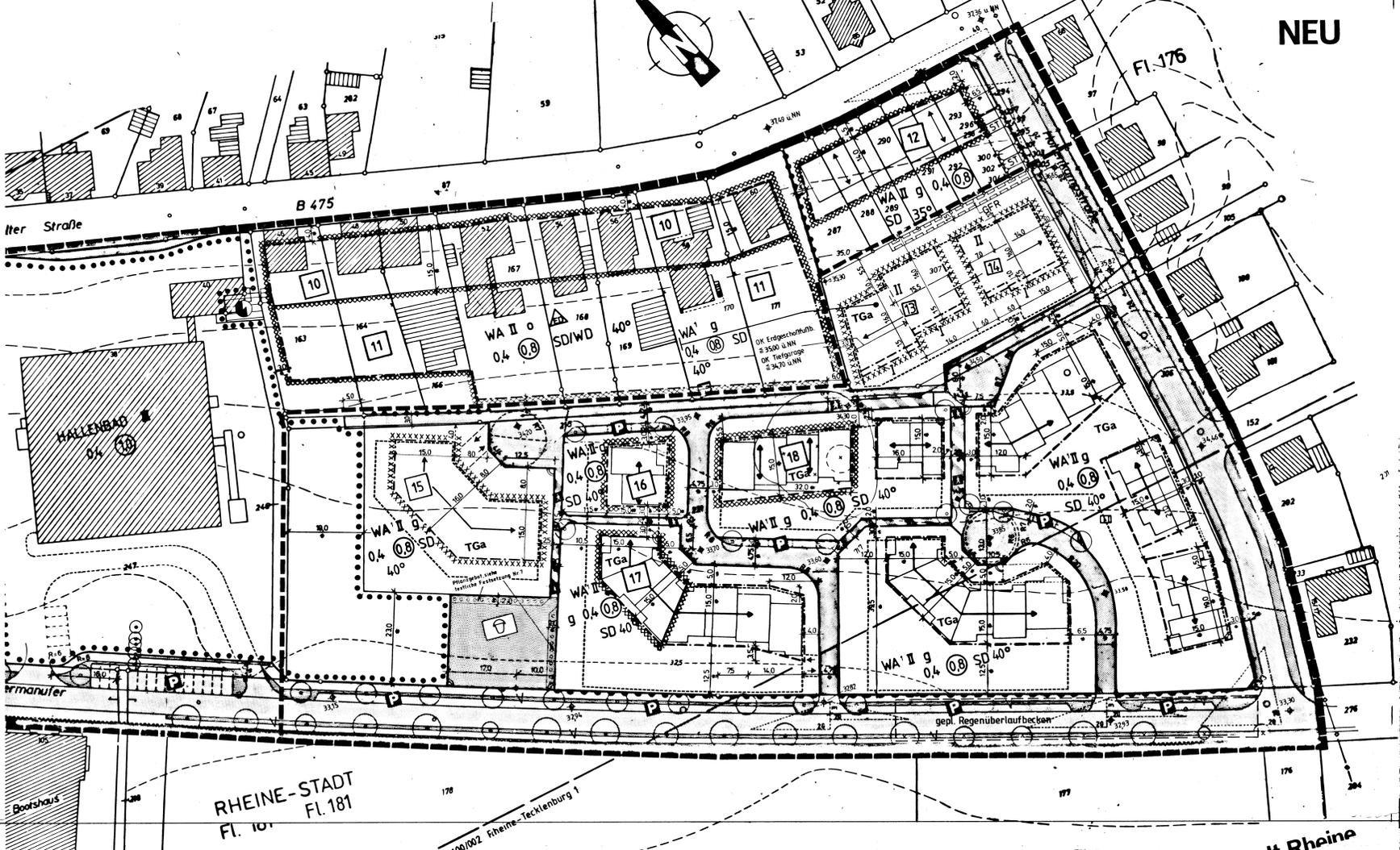
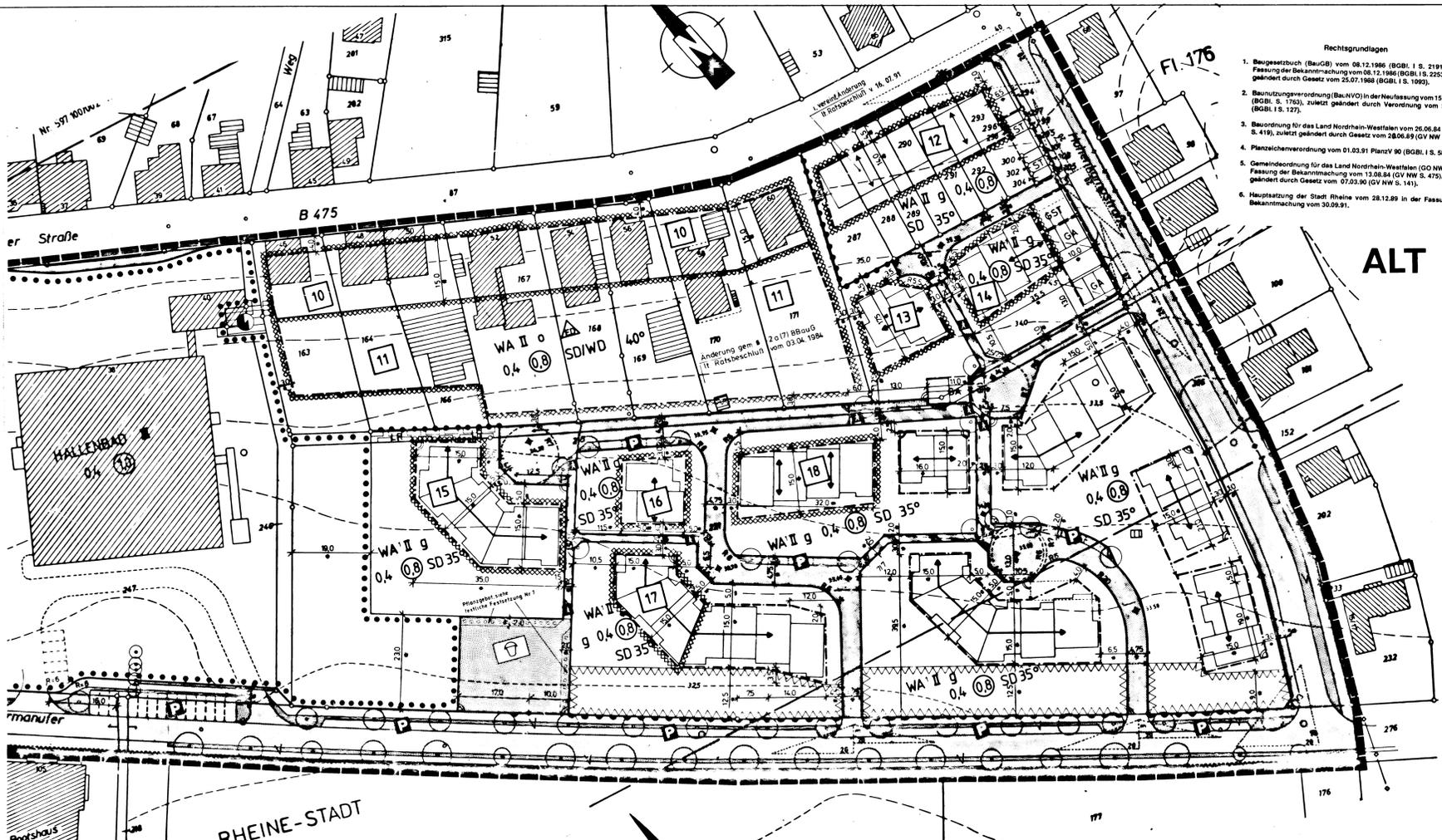
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156, Kennwort "Hohenkampstraße/Timmermanufer"

- Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauNVO bzw. nach BauNVO
 - An den Straßeneinmündungen und Straßeneinbauten sind im Plan eingetragene Sichtfelder von jeglicher sich behindernden Nutzung und Beschattung in Höhe von 3,0 m bis 3,5 m (gemessen ab Oberkante Fahrbahn) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauNVO).
 - Die im Plan eingetragene Hauptfriesrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO).
 - Für die im Plan mit GFR näher gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrbahn zugunsten der nördlichen Anlieger eingetragenen (§ 9 (1) Nr. 21 BauNVO).
 - An den durch ein Pflanzgebiet für Bäume näher gekennzeichneten Stellen der öffentlichen Verkehrsflächen sind kleinwüchsige Laubbäume bevorzugt der Art *Fraxinus excelsior* ("Eiche"), zu pflanzen und zu erhalten. Die Alleepflanzung am Timmermanufer ist durch Bäume der Art *Platanus hybrida* (Bastardplatanen) zu ergänzen. An den durch ein Pflanzgebiet für Bäume näher gekennzeichneten Stellen der privaten Flächen sind standortgerechte heimische Laubbäume in einer Anzahlhöhe von mindestens 2,0 m zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 BauNVO).
 - Die durch ein Erhaltungsgebiet näher gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der Bäume, die den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu untersagen (§ 9 (1) Nr. 25 BauNVO).
 - Der auf Teilen des Flurstücks 221 (Flur 181, Gem. Rheine Stadt) ausgewiesene Kinderspielfeld ist entlang der Grenzen zu den benachbarten Wohngrundstücken in einer Breite von mindestens 2,0 m mit halbhohen, standortgerechten, ungenüßigen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Winterlaubregende Arten sind bevorzugt zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 BauNVO).
 - Die auf dem Flurstück 221 (Flur 181, Gem. Rheine Stadt) ausgewiesenen Wohnbautischen sind bis zur Friesrichtung der sie umschließenden Verkehrsflächen mit Estrich aufzufüllen (§ 9 (1) Nr. 17 BauNVO).
 - Bei den gekennzeichneten Flächen 1..18 müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in dem zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden. (siehe unten)
 - Indem im Plan durch Einschrieb näher gekennzeichneten WA-Gebiete sind die nach § 4 (3) BauNVO ausgewiesenen zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO generell nicht zulässig.
 - Außerhalb der Baugrenzen dürfen Tiefgaragen, sofern die Garagen ausschließlich zur Deckung des Bedarfs auf dem Grundstück selbst dienen (§ 7 BauNVO), in maximal 0,50 m über der höchsten Stelle nicht mehr als 1,00 m über anzuerschließende Gelände hinausragen. Maßgeblich für die Ermittlung der anzuerschließenden Geländehöhen sind die Höhen der umschließenden Verkehrsflächen, sofern keine Geländehöhen festgesetzt sind. Die Geländehöhen festzusetzen sind grundsätzlich zu interpolieren (§ 25 Abs. 3 Satz 5 BauNVO).
- Hinweis:
- Am hat der Rat der Stadt Rheine die für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes am 03.04.84 gem. § 103 BauNVO und die Satzung beschlossen Baugrunderkennung Festsetzungen aufgehoben und gem. § 9 (1) BauNVO nachfolgende baugrunderkennung Festsetzungen als Satzung neu beschlossen.
- Auf den mit "SD-WD" gekennzeichneten Flächen sind nur Satteldach- oder Walmdächer zulässig.
 - Auf den mit "SD" gekennzeichneten Flächen sind nur Satteldächer zulässig.
 - Auf den mit "FD" gekennzeichneten Flächen sind nur Flachdächer zulässig.
 - Die im Plan eingetragene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 2° abweichend einzuhalten. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes jedoch nur unter dem Vorbehalt, daß die Dachhöhe - gemessen von OK Dämmplatt bis OK First 7,50 m nicht überschreitet. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.
 - Drempel (Kniehöhe) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenwänden der Umfassungswände zwischen OK Dachstuhl-/Aufboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeerkerbänke.
 - Die Länge der Dachguben darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes betragen.
 - Die Sozialfläche der Gebäude darf, sofern der Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen trifft, i. H. maximal 0,50 m über anzuerschließende Gelände betragen. Maßgeblich für die Ermittlung der anzuerschließenden Geländehöhen sind die Höhen der umschließenden Verkehrsflächen, sofern keine Geländehöhen festgesetzt sind. Die Geländehöhen festzusetzen sind grundsätzlich zu interpolieren.
- Weitere Hinweise:
- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauNVO). Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) - (5) FStR nicht (§ 9 (7) FStR).
 - Das ausgewiesene Baugelände liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes, aber trotzdem im Hochwassergebiet. Das NNW von 1946 lag bei 36,22 m über NN. Bei der Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen werden zu Abänderung von Hochwasserschutzmaßnahmen geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes ist eine Genehmigung gemäß § 113 LWV beim DWA-Ausschuss zu beantragen.
 - Das Plangebiet wird von der Reichhankstraße Nr. 577 100/002, Rheine-Tecklenburg 2, der Deutschen Bundespost gekreuzt. Innerhalb des im Plan näher gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten nicht in den Übertragungskanal, dessen Untergrabe bei 47,2 m über NN liegt, hineinragen.
 - Im Bereich der im Plan nachrichtlich dargestellten Erdgasleitung sind Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitung beeinträchtigen, unzulässig.
 - Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen eine Überprüfung des Baugrundes vornehmen zu lassen.

Ergänzung zur textl. Festsetzung Nr. 8

- Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719* festgesetzt:
- Flächen | Schallschutzklasse
- 1 an den nordwestlichen, nordöstlichen und südwestlichen Gebäudeseiten
 - 2 an den nordwestlichen, nordöstlichen und südwestlichen Gebäudeseiten
 - 2, 3, 15 1 an allen Gebäudeseiten
 - 4 an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten
 - 3 an den südlichen Gebäudeseiten
 - 5 3 an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten
 - 2 an den südwestlichen Gebäudeseiten
 - 1 rechtliche Gebäudeseiten
 - 6 3 an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten
 - 1 rechtliche Gebäudeseiten
 - 7 4 an den nordwestlichen Gebäudeseiten
 - 3 an den nordwestlichen und südlichen Gebäudeseiten
 - 2 rechtliche Gebäudeseiten
 - 8 3 an den nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Gebäudeseiten
 - 1 rechtliche Gebäudeseiten
 - 10 4 an den nordwestlichen Gebäudeseiten
 - 3 an den nordwestlichen und südlichen Gebäudeseiten
 - 1 rechtliche Gebäudeseiten
 - 11 2 an den nordwestlichen Gebäudeseiten
 - 2 an den nordwestlichen und südlichen Gebäudeseiten
 - 12 4 an den nördlichen Gebäudeseiten
 - 3 an den westlichen und östlichen Gebäudeseiten
 - 1 an den südlichen Gebäudeseiten
 - 13, 14 1 an den nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten
 - 16 1 an den nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Gebäudeseiten
 - 17 1 an den nordwestlichen und westlichen Gebäudeseiten
 - 18 1 an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten

* Richtlinie VDI 2719 (Ausgabe 10/1973) "Schallschirmung von Fassaden"



- 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 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093).
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1792), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.08.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.08.89 (GV NW S. 432).
 - Planzeichenverordnung vom 01.03.91 PlanV 90 (BGBl. I S. 58).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.89 (GV NW S. 141).
 - Hauptsetzung der Stadt Rheine vom 28.12.89 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.09.91.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 28.01.1992
Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Müller
Stabs-Beigeordneter
Städt. Verm.-Direktor

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

Rheine, den 28.01.1992

Stadtvermessungsamt
gez. Müller
Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 31.03.1992 beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Rheine, den 31.03.1992

gez. Gunter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eiert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.11.1991 bis einschließlich 09.12.1991 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanänderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 29.09.1992 in der Zeit vom 12.10.1992 bis einschließlich 12.11.1992 öffentlich ausgestellt.

Rheine, den 13.11.1992

Der Stadtdirektor
des Bauwesens: Im Auftrag

gez. Müller
Stabs-Beigeordneter
Städt. Verm.-Direktor

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 15.12.1992 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 15.12.1992

gez. Gunter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eiert
Schriftführer

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 11 BauGB mit Verlangen vom 04.03.1993 AZ 35.21-5/04-6/93 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 04.03.1993

Der Regierungspräsident
im Auftrag

gez. Fehner
Oberregierungsbeamter

Die Durchführung des Anzeigenerfahrens dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsetzung in der Ministerialändlichen Volkszeitung am 20.03.1993 öffentlich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rheine, den 23.03.1993

Der Stadtdirektor
in Vertretung

gez. Müller
Stabs-Beigeordneter
Städt. Verm.-Direktor

Stadt Rheine
2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 156
Kennwort: Hohenkampstr./Timmermanufer
Maßstab: 1:500

