

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet Zweckbestimmung: Blumengeschäft inkl. 1 Betriebswohnung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse
II / II	Höchstmaß / zwingend

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise s. textl. Festsetzung Nr.13
AD	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B	Baugrenze

4. Flächen

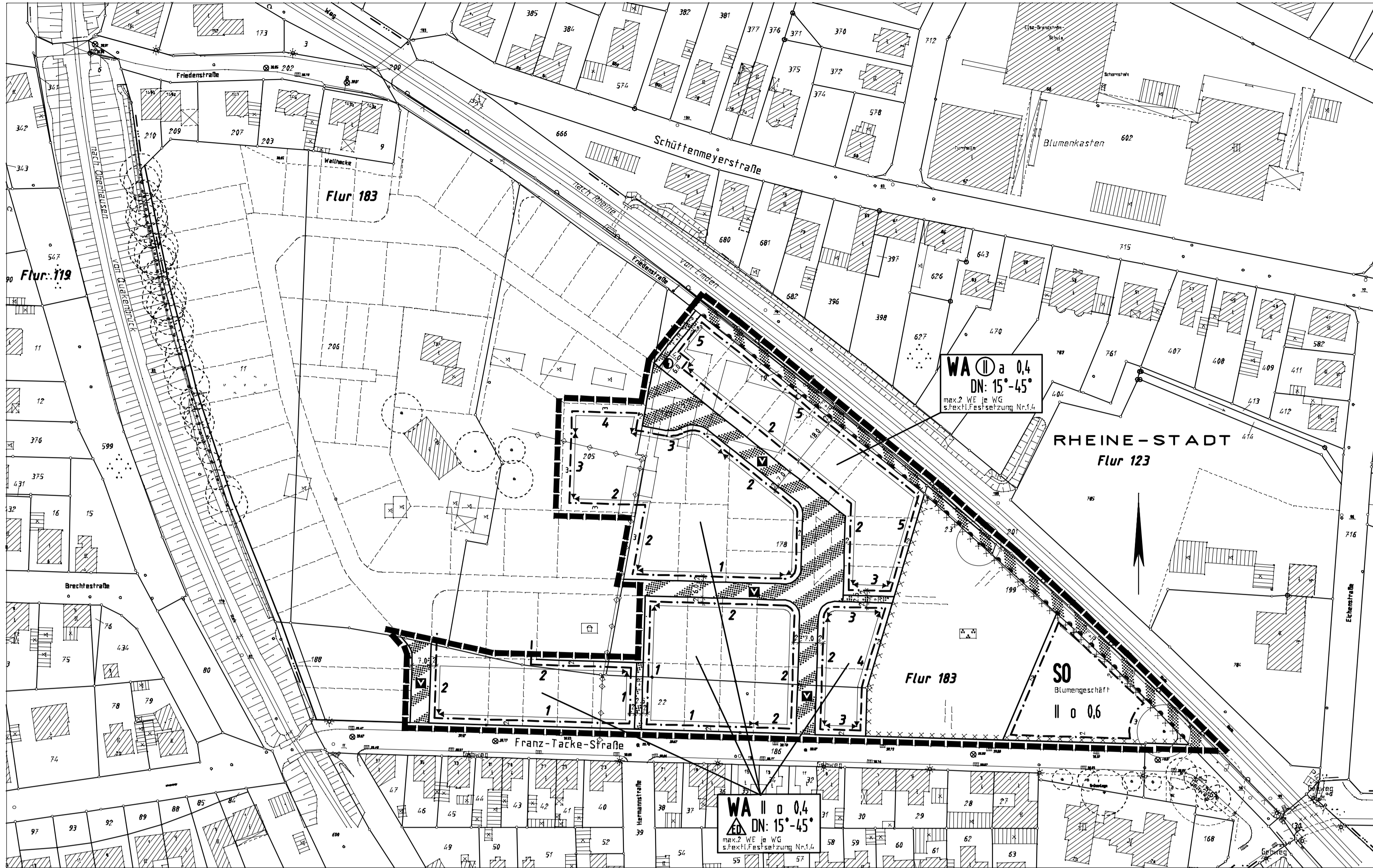
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsbenutzter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO
F+R	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Ver- und Entsorgung
Zweckbestimmung:	
	Elektrizität (Trapezförmig)
	Grünfläche, öffentlich
Zweckbestimmung:	
	Parkanlage
	Spielfeld
	Pflanzgebot für Bäume
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen
	Flächen, deren Böden erheblich mit um- weltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Zonenabhängige Bauschalldämm- Maße s. textl. Festsetzungen Nr.15

5. Baugestaltung

15° - 45° Dachneigung

II. Planbestimmende Maße

	Maße, Breitenmaße parallel
R = 8	Radialen
	rechtwinklig
	Sichtdreieck
III. Bestandsangaben	
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummern
	topogr. Umrisslinie
	Wohngebäude
	Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach
	Wirtschaftsgebäude
	Baumbestand



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 237, Kennwort: "Franz-Tacke-Straße"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Bauliche Nutzung

- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in dem mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung bzw. die Länge der Hauptbaukörper in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand wird auf max. 21 m begrenzt. Bei Ausschöpfung der 21 m Baukörperlänge darf die benachbarte Anschlussbebauung maximal 18 m betragen. Nur für diese Hauptgebäude gilt die zwingende Zwei-Geschossigkeit. Ebenfalls müssen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen auf den oder auch anstatt der Garagen und Abstellräume Aufenthaltsräume als ein-geschossige Grenzbebauung mit lärmschutzwirksamer Dachhöhe realisiert werden (sog. Kettenbauweise). Aus Lärmschutzgründen muss eine bauliche Geschlossenheit hergestellt werden, die allerdings durch vor- und rückspingende Gebäudeteile und Fassaden eine abwechslungsreiche Gliederung erfährt. Die Stellung der Baukörper sollte im Wechsel, alternierend zwischen Giebel- und Traufständigkeits erfolgen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Das bewertete Bauschalldämm-Maß aller Bauteile, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen zum Einbaustand hin abschließen, muss mindestens betragen: in Schutzzone 1: 25 dB, in Schutzzone 2: 30 dB, in Schutzzone 3: 35 dB, in Schutzzone 4: 40 dB, in Schutzzone 5: 45 dB. Die Schutzzonen (s. Plan) entsprechen den gutachterlich ermittelten Isohonenlinien. An senkrecht zum Linienvorlauf der Lärmquelle orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um eine Schutzzone bzw. eine Schallschutzklasse, an abgewandten Fassaden um zwei Schallschutzklassen reduziert werden. Fenster, Türen oder Wandelemente in Umfassungsbauweisen sind so dicht einzubauen, dass keine Minderung des bewerteten Bauschalldämm-Maßes eintritt.
- Alternativ zum o.g. passiven Schutz kann durch entsprechende Fassadenaufbauten mit integrierter Schallschutzverglasung und deren Zusatzeinrichtung über das Instrument der Grundrissgestaltung Schallschutz betrieben werden. Demnach sind schutzbedürftige Räume, also die, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (hier Wohn- und Schlafbereiche; vgl. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"), an der dem Lärm zugewandten Fassadenseite ausgeschlossen. Dort sind nur untergeordnete Räume wie Dielen, Badezimmer, Treppenhäuser, Hauswirtschaftsräume, Gästetoiletten und ähnliches unterzubringen.
- Die innerhalb des Sondergebietes (Blumengeschäft) zulässige Betriebswohnung muss einen - entsprechenden - Schallschutz des Baugebietes - ausreichenden Schallschutz gewährleisten bzw. nachweisen. Im Rahmen der möglichen Nutzungen ist hier die Orientierung an Mischgebieteswerte (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sachgerecht. Entsprechend erhöht sich auch die Anhaltswerte für Innen-schallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isohonenverläufe bzw. in Anlehnung an die festgesetzten Schutzzonen lärmvorbelastet.
 - Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen: bei 1-geschossiger Bebauung 9,60 m, bei 2-geschossiger Bebauung 9,75 m. Im Bereich der zwingend festgesetzten zwei-geschossigen Bebauung darf die über das gesamte Baufeld gemittelte Firsthöhe 8,5 m nicht unterschreiten (Anm.: Lärmschutz für Hinterlieger). Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die Dachneigung (DN) darf zwischen 15° und 45° betragen. Die Dachneigung der Baulichkeiten innerhalb der seitlichen Abstandsflächen hat weitestgehend dem Hauptbaukörper zu entsprechen.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte dürfen die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traulänge zulässig.
 - Aufgrund der exponierten Lage können für die Bauvorhaben innerhalb der Sondergebietfläche ausnahmsweise angemessene Abweichungen bzgl. der Trauf- und Firsthöhen, der Dachneigung und der Dachaufbauten, -einschnitte zugelassen werden.
 - Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.
- #### III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB
- Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Bereich ist u.a. dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese Kompensationsfläche wird den neuen Baufächern als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.
 - Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Feststellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf "externen" Flächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.
 - Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.
- #### IV. Hinweise
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237, Kennwort: "Ehem. Betriebsgelände Tacke" (Flur 183, Flurstück 22). Diesbezüglich werden die bisherigen Festsetzungen durch die neue Ortsatzung bzw. das neue Ortsrecht ersetzt.
 - Bei dem Flurstück 22 handelt es sich um ein teilweise aufgefülltes Gelände. Die Auffüllungen wurden einerseits durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, andererseits durch Auskoffierung und Abschub im

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachtrauf.

- Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen: bei 1-geschossiger Bebauung 9,60 m, bei 2-geschossiger Bebauung 9,75 m. Im Bereich der zwingend festgesetzten zwei-geschossigen Bebauung darf die über das gesamte Baufeld gemittelte Firsthöhe 8,5 m nicht unterschreiten (Anm.: Lärmschutz für Hinterlieger). Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die Dachneigung (DN) darf zwischen 15° und 45° betragen. Die Dachneigung der Baulichkeiten innerhalb der seitlichen Abstandsflächen hat weitestgehend dem Hauptbaukörper zu entsprechen.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte dürfen die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traulänge zulässig.
 - Aufgrund der exponierten Lage können für die Bauvorhaben innerhalb der Sondergebietfläche ausnahmsweise angemessene Abweichungen bzgl. der Trauf- und Firsthöhen, der Dachneigung und der Dachaufbauten, -einschnitte zugelassen werden.
 - Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.
- #### III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB
- Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Bereich ist u.a. dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese Kompensationsfläche wird den neuen Baufächern als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.
 - Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Feststellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf "externen" Flächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.
 - Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.
- #### IV. Hinweise
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237, Kennwort: "Ehem. Betriebsgelände Tacke" (Flur 183, Flurstück 22). Diesbezüglich werden die bisherigen Festsetzungen durch die neue Ortsatzung bzw. das neue Ortsrecht ersetzt.
 - Bei dem Flurstück 22 handelt es sich um ein teilweise aufgefülltes Gelände. Die Auffüllungen wurden einerseits durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, andererseits durch Auskoffierung und Abschub im

Rahmen der Altlastensanierung verursacht. Bei der Gebäudeplanung ist die Standsicherheit bzw. die nicht homogene Tragfähigkeit des Bodens sorgfältig zu berücksichtigen. Überprüfen im Zuge der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden empfohlen.

- Eine Versicherung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungsfähige Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht besetzungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
- Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- Bau- und Freistellungsanträge für bauliche Anlagen, die innerhalb der 80 m Grenze zum Eisenbahnbetriebsgelände errichtet werden sollen, bedürfen einer Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Betriebsstandort Osnabrück.
- Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können. Die Schutzabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Kabel), insbesondere im Rahmen von Bauarbeiten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der DB AG vorzunehmen. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbeginnungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten.
- Der Energie- und Wasserversorgung GmbH Rheine ist der Beginn von Bauarbeiten entlang des 10 kV-Erkokabels mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen. Eine Verlegung dieser Leitung kann nur durch das o.g. Versorgungsunternehmen selbst durchgeführt werden.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen. Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundflächen (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) zu empfehlen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung sind gesondert anzuzeigen.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 1000).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. (BGBl. I S. 2081).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch 28. März 2000 (GV. NRW. S. 245).
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 20. Juni 2000.

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 13.09.2000	Stadtplanungsamt	gez. Dr. Ernst Kratzsch
		Erster Beigeordneter

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

Rheine, 13.09.2000	Stadtvermessungsamt	gez. Schnippe
		Stadt. Verm.-Oberamtsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 05.04.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 05.04.2000	Der Bürgermeister in Vertretung	gez. Dr. Ernst Kratzsch
		Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28.06.2000 bis einschließlich 19.07.2000 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rheine vom 13.09.2000 in der Zeit vom 30.05.2001 bis einschließlich 02.07.2001 öffentlich ausliegen.

Rheine, 03.07.2001	Der Bürgermeister in Vertretung	gez. Dr. Ernst Kratzsch
		Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 04.09.2001 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 04.09.2001	gez. Niemann	gez. W. Gehrke
Bürgermeister		Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 29.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 01.10.2001	Der Bürgermeister in Vertretung	gez. Dr. Ernst Kratzsch
		Erster Beigeordneter

Stadt Rheine Bebauungsplan Nr. 237 Kennwort: Franz-Tacke-Straße Maßstab 1 : 1000