## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
2. 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)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 3. Juli 2001

## Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan Nr. 221, Kennwort: „Humboldtstraße"**

**I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO**

1. **Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 (2) Nr. 7 Baunutzungsverordnung zulässig.**
2. **Gem. § 21 a (5) Baunutzungsverordnung können die zulässigen Geschossflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 47 (1) BauO NW, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage), erhöht.**
3. **Gem. § 21 a (2) BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.**
4. **Die im Änderungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).**
5. **An den mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzten Standorten sind Laubbäume mit einer Anfangshöhe von 3,00 m zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).**
6. **Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.**
7. **Die entlang westlichen Grenze der Flurstücke 63/64 in Flur 170 der Gemarkung Rheine Stadt vorhandene Weißdornhecke ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Der auf den Flurstücken festgesetzte 3,00 m breite Pflanzgebotstreifen ist mit freiwachsenden, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen..**
8. **Bei den gekennzeichneten Flächen 1 bis 29 müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden.**

| Fläche | Gebäudeseite | Schallschutzklasse |
|---|---|---|
| 1 | NW (L) | - |
| | SW (L) | 1 |
| | SO (L) | - |
| 2 | SW | - |
| 3 | SW (L) | 1 |
| | SO (L) | 2 |
| | NO (L) | 1 |
| 4 | SW (L) | 2 |
| | SO (L) | 3 |
| | NO (L) | 2 |
| 5 | SW (L) | 2 |
| | SO (L) | 3 |
| | NO (L) | 2 |
| 6 | SW (L) | 2 |
| | SO (L) | 3 |
| | NO (L) | 2 |
| | NW (L) | 1 |
| 7 | NW (L) | 2 |
| | SW (L) | 1 |
| | SO | - |
| | NO (L) | 1 |
| 8 | NW (L) | 3 |
| | SW (L) | 2 |
| | NO (L) | 2 |
| 9 | NW (L) | 3 |
| | SW (L) | 2 |
| | NO (L) | 2 |
| 10 | NW | - |
| | SW (L) | 1 |
| | SO | - |
| 11 | SW | - |
| 12 | SW | - |
| 13 | SW | - |
| 14 | SW | - |
| 15 | SW | - |
| | SO | - |
| 16 | SO | - |
| 17 | SO | - |
| 18 | SO (L) | 1 |
| 19 | SO (L) | 2 |
| 20 | NW | - |
| | SW (L) | 2 |
| | SO | - |
| | NO | - |
| 21 | NW | - |
| | SO | - |
| | NO | - |
| 22 | NW (L) | 2 |
| | SO (L) | 3 |
| | NO (L) | 4 |
| 23 | NW (L) | 2 |
| | SO (L) | 3 |
| | NO (L) | 4 |
| 24 | NW | - |
| | SW (L) | 2 |
| | SO | - |
| | NO (L) | 2 |
| 25 | NW | - |
| | SW (L) | 2 |
| | SO | 2 |
| | NO (L) | 3 |
| 26 | NW (L) | 2 |
| | SW (L) | 3 |
| | SO (L) | 4 |
| | NO (L) | 3 |
| 27 | SW (L) | 1 |
| | SO (L) | 2 |
| 28 | SW (L) | 3 |
| | SO (L) | 3 |
| | NO (L) | 3 |
| 29 | SO (L) | 3 |
| | NO (L) | 3 |

**(L) = Alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern ausschließlich in den angegebenen Hausfronten sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.**

**Da die Dachflächen mit zu den schalltechnisch kritischen Außenbauteilen gehören, ist für diese Flächen ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 40 dB einzuhalten.**

9. **In den Bereichen der Bebauung beiderseitig der Emsstraße, in den Baublöcken „Emsstraße/Elter Straße/Kardinal-Galen-Ring/Zum Dyckhoff", östlich der Erschließungsstraße „Zum Dyckhoff" und „Emsstraße/Lingener Straße/Düppelstraße", sowie auf dem Flurstück 73 in Flur 170 der Gemarkung Rheine Stadt sind im Kerngebiet folgende Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:**
   a) **Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung vom 01.01.87;**
   b) **Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Peep-Show und Striptease-Lokale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung in der letztgültigen Fassung vom 01.01.87 bedürfen;**
   c) **Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.**

   **Im Bereich der Blockbebauung „Alsenstraße/Lingener Straße/Düppelstraße" sowie im zum Kardinal-Galen-Ring orientierten Baublock auf dem Flurstück 522 in Flur 170 der Gemarkung Rheine-Stadt sind im Kerngebiet solche Betriebe zur ausnahmsweise im Einzelfall zulässig.**

**II. Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW**

1. **Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist einzuhalten. Wird als oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss errichtet, ist eine Dachneigung von 0 – 30° einzuhalten (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung). Der oberhalb des Staffelgeschosses entstehende Dachraum darf keiner Nutzung (z.B. Wohnen, Büro, Praxen) zugeführt werden..**
2. **Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen, können auch in Flachdachbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung).**
3. **Die Drempelhöhe ist maximal auf 0,60 m begrenzt; die Drempelhöhe ist in der Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen der Oberkante Rohbetondecke über einem darunter liegenden Vollgeschoss und Oberkante Sparen zu messen.**
4. **Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.**

**III. Hinweise**

1. **Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.**
2. **Die genauen Standorte der anzupflanzenden Bäume in den Straßenräumen sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.**
3. **Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 591281) oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), 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 DSchG NRW).**

   **Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.**

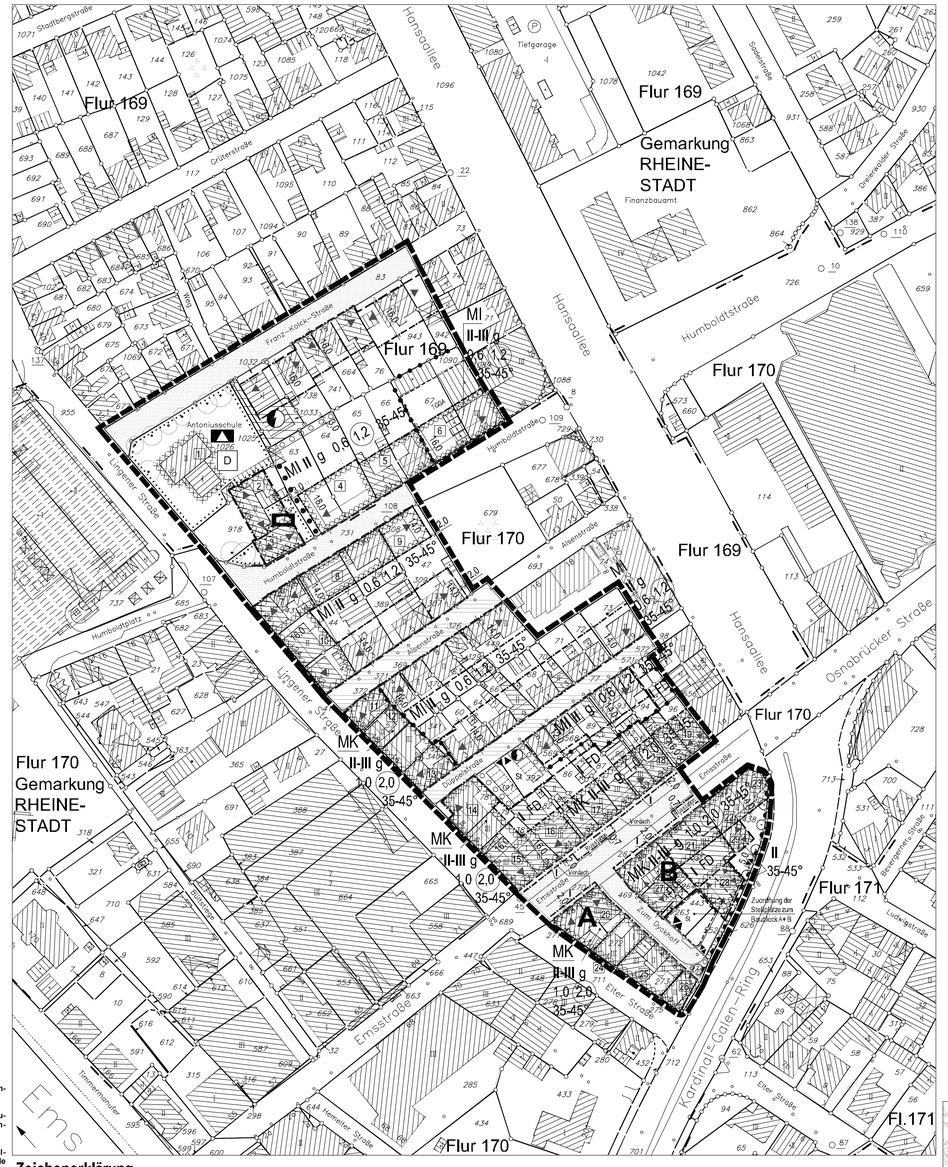
   **Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.)**
4. **Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.**
5. **Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.**
6. **Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.**
7. **Für das Grundstück Emsstraße 83 (Flur 170, Flurstück 85) besteht aufgrund der vormaligen Nutzung (chemische Reinigung) die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen. Soweit sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist deshalb der Kreis Steinfurt – Untere Bodenschutzbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Baulleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen.**

Stand 29.7. 2003

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 16.5. bis 16.6. 2003
Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB vom 11.3. bis 14. 2003
Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 16.5. bis 16.6. 2003

# Alt

Übersichtsplan Bereich 2.Änderung **ALT**




# Neu

## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WB – Besonderes Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 – Grundflächenzahl
- (1,0) – Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse , festgesetzt als: Höchstmaß
- II / II - III – Mindest - und Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

- g – geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

**4. Baugestaltung**

- FD – Flachdach
- 30°- 45° – Dachneigung
- Hauptgebäude-Firstrichtung

**5. Weitere Nutzungsarten**

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42(4a) StVO, zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als: Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V – Verkehrsgrün
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
- St – Stellplätze
- TGGa – Tiefgemeinschaftsgaragen
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafostation
- Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäude-Firstrichtung
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

### III. Planmaße / Bestandsangaben

- 16,0 – Vermaßung
- R = 8,0 – Radius
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 – Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.
(RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)

Dieser Änderungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.

## Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung

Rheine, **30.4. 2003** — Produktgruppe Stadtplanung

***gez. Telchler***
Dipl.-Ing.

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

Rheine, **30.4. 2003** — Produktgruppe Vermessung

***gez. David***
Städt. Vermessungsrätin z.A.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am **4.12. 2002** die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, **4.12. 2002** — Der Bürgermeister In Vertretung

***gez. Dr. Kratzsch***
Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **11.3. 2003** bis einschließlich **1.4. 2003** stattgefunden.

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom **30.4. 2003** in der Zeit vom **16.5. 2003** bis einschließlich **16.6. 2003** öffentlich ausgelegen.

Rheine, **17.6. 2003** — Der Bürgermeister In Vertretung

***gez. Dr. Kratzsch***
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am **29.7. 2003** als Satzung beschlossen worden.

Rheine, **29.7. 2003**

***gez. Niemann*** — Bürgermeister
***gez. Gehrke*** — Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am **1.9. 2003** ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

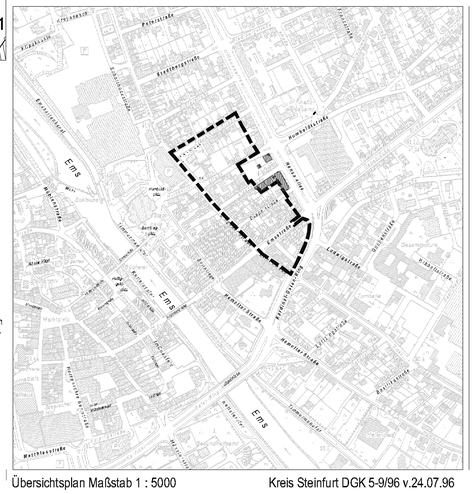
Rheine, **4.9. 2003** — Der Bürgermeister In Vertretung

***gez. Dr. Kratzsch***
Erster Beigeordneter

Stand : 29.7.2003

# Stadt Rheine
# 4.Änderung
# Bebauungsplan Nr.221
## Kennwort: Humboldtstraße

**Maßstab 1 : 1000**




Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 — Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96