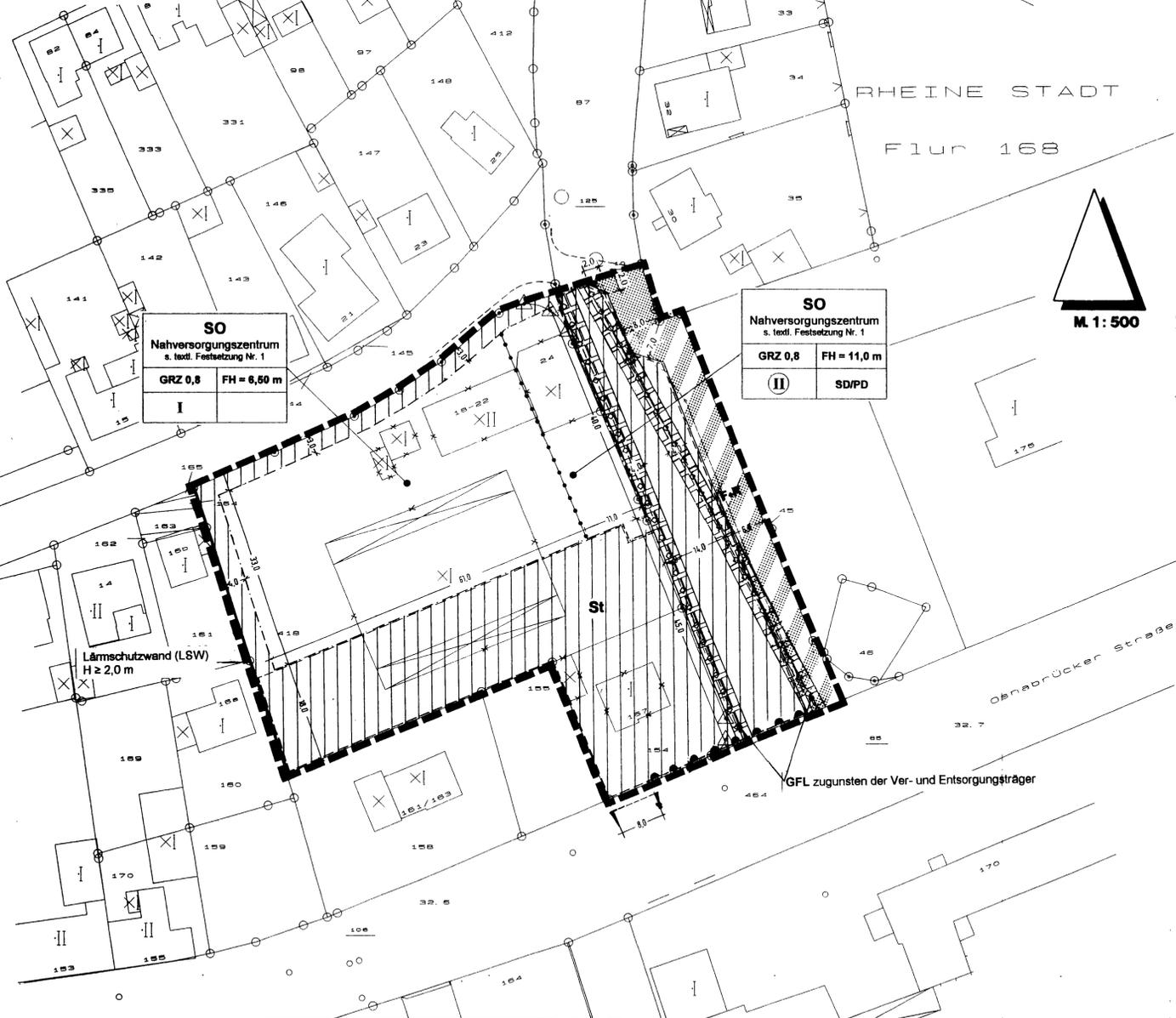


**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



<b>SO</b>	
Nahversorgungszentrum s. textl. Festsetzung Nr. 1	
GRZ 0,8	FH = 6,50 m
I	

<b>SO</b>	
Nahversorgungszentrum s. textl. Festsetzung Nr. 1	
GRZ 0,8	FH = 11,0 m
II	SD/PD

M. 1: 500

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubarer Bereich  
 nicht überbaubarer Bereich
- FH = 11,0 m** Firsthöhe als Höchstmaß
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- SD / PD** Satteldach / Pultdach  
Baugrenze
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen
- Lärmschutzwand (LSW), Mindesthöhe 2,0 m (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)
- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F + R** Fuß- / Radweg
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902).
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 01. März 2000 (GV NRW S. 256).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245).
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 27. Juni 2000.

**TEIL B - TEXT**

**VERFAHRENSVERMERKE**

Für die städtebauliche Planung:  
Architekturbüro R. Böts - Bremer Straße 5 - 26135 Oldenburg  
Oldenburg, 26.09.01  
gez. R. Böts  
Dipl.-Ing. R. Böts

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

Rheine, 28.02.2001  
Stadtvermessungsamt  
gez. Schnippe  
Stadt. Verm.-Oberamtsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 14.06.2000 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 14.06.2000  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 02.01.2001 bis einschließlich 22.01.2001 stattgefunden.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rheine vom 28.02.2001 in der Zeit vom 14.05.2001 bis einschließlich 18.06.2001 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 19.06.2001  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene 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. W. Niemann  
Der Bürgermeister  
gez. W. Gehrke  
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 17.10.2001 örtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 31.10.2001  
Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

1. 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 oder die Entdeckungstätte 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).
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Untere Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Steinfurt zu benachrichtigen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" sind folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:
  - ein SB-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 qm.
  - Dabei sind folgende Sortimente zulässig:
    - Lebensmittel u. branchenüblich geführte Sortimente inkl. Fachabteilung für Drogerieartikel, Backwaren u. Fleischwaren sowie Obst und Gemüse;
    - ein Getränkeshop;
    - bis zu 200 qm für Angebote der Gruppe "Drogerie/Parfümerie/Arzneimittel"
    - bis zu 200 qm für "Blumen/Gartenbedarf/Zooartikel" inkl. Tiernahrung
    - bis zu 70 qm für Güter des mittelfristigen Bedarfs, wie kleinteilige Textilien (max. 40 qm als Nebensortiment) und Haushaltswaren (Randsortiment)
  - ein Dienstleistungsbereich mit einer maximalen Geschäftsfläche von 300 qm,
  - Wohnungen sowie Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO.

- In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" sind folgende Betriebe und Einrichtungen **unzulässig**:
- Gütergruppen des mittelfristigen Bedarfs
  - zentrumsprägende Branchengruppen des langfristigen Bedarfs
  - Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 331 Gewerbeordnung
  - Betriebe mit Sexdarbietungen, die der Erlaubnis nach § 33 Gewerbeordnung bedürfen
  - Sexkinos sowie Video-Peep-Shows.

2. Die in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Der für das Projekt markante Teil ist mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit belegt. Hier sind nur Satteldächer bzw. Pultdächer als Dachform zulässig. Der eingeschossige Teil des Projektes ist mit einer abwechslungsreichen Dachlandschaft zu versehen. Die Fassaden sind überwiegen aus Klinker- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen.

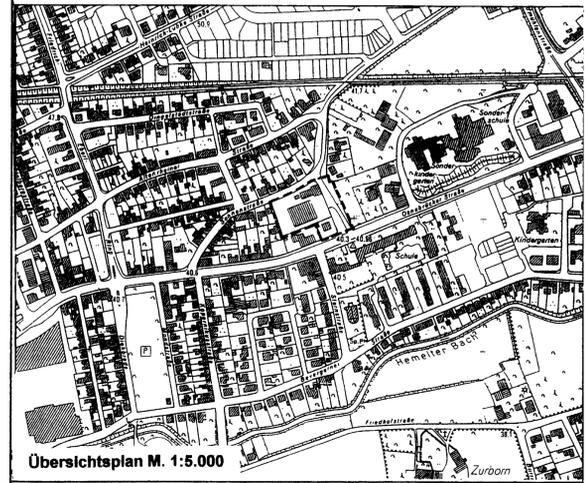
3. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe FH ist die Fahrbahnhöhe im Bereich der Ein- und Ausfahrt des neuen Parkplatzes an der Sonnenstraße. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche, wie Schornsteine, Masten, Fahrstuhlchächköpfe o.ä.

4. Im Bereich der festgesetzten Stellplätze (St) ist bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

5. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mind. 2,0 m über GOK und ein spezifisches Flächengewicht von mind. 10 kg/qm aufweisen. Sie ist fugendicht und zur dem Sondergebiet zugewandten Seite schallsorbierend auszuführen.

6. Entlang der Sonnenstraße und der Osnabrücker Straße muss ein möglichst zusammenhängender Grün- bzw. Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite realisiert werden. Kurze Unterbrechungen für Grundstückszufahrten o.ä. sind zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen muss dieser Streifen mindestens 1,5 m breit sein. An der Sonnenstraße sind zudem 8 und an der Osnabrücker Straße 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen (StU mind. 20 cm). Die Anpflanzung der Hochstämme gilt gleichzeitig als Ersatz für die zu entfernenden 10 Laubbäume, die der Baumschutzsatzung unterfallen. Mit dem Bauantrag ist ein Grün- bzw. Pflanzplan vorzulegen, der die o.g. Maßnahmen dokumentiert.

7. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrassen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.



**STADT RHEINE**

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
Kennwort: „Sonnenstraße“**