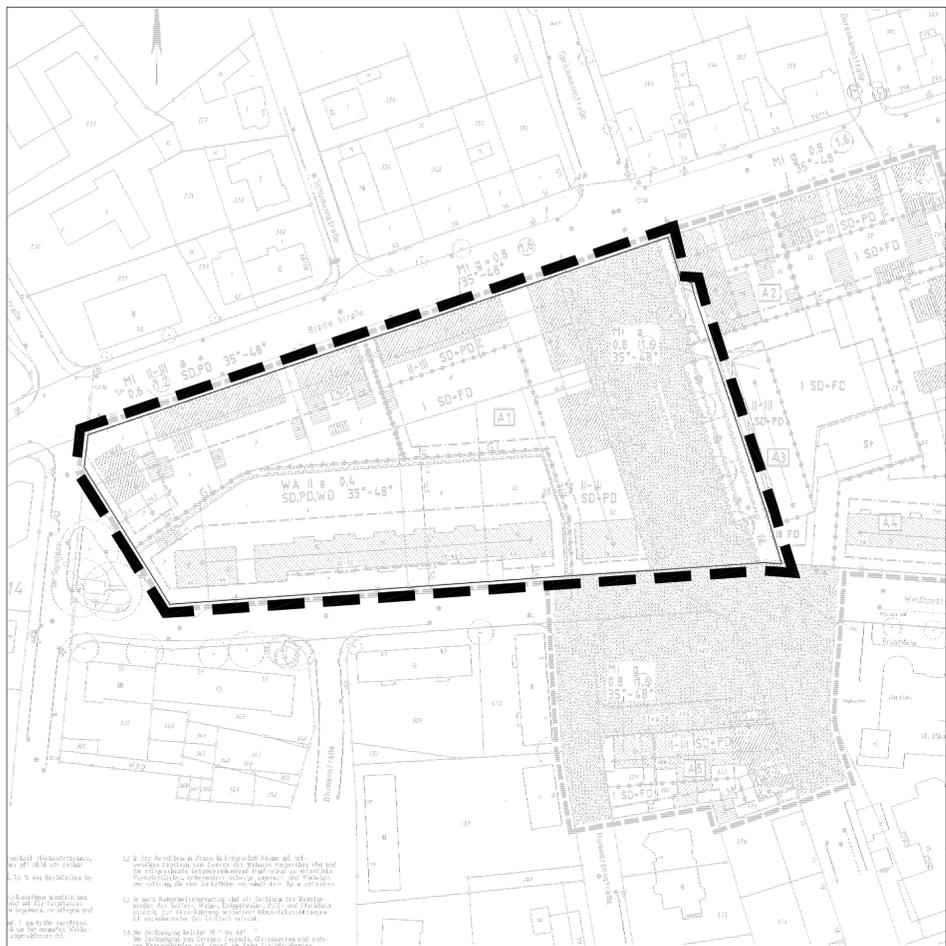
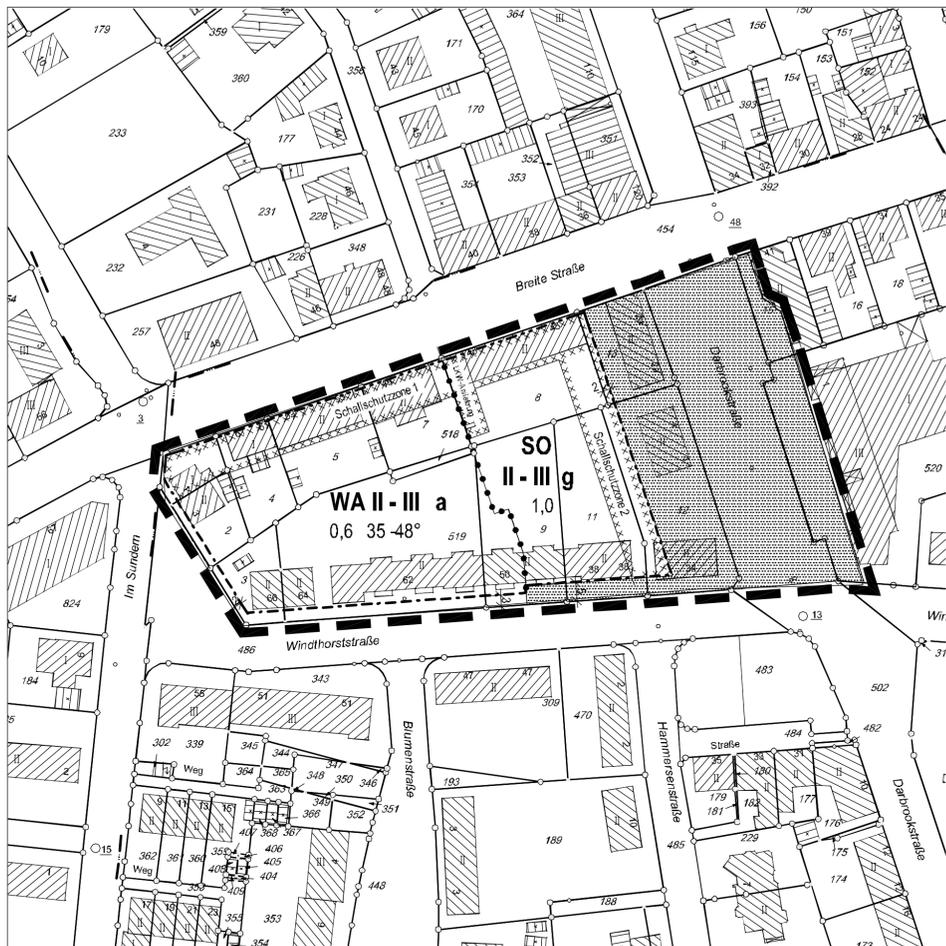


Alt



Neu



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- SO** Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt

II - III Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

4. Baugestaltung

- 30°-48°** Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

- Strassenverkehrsfläche

6. Sonstige Planzichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Schallschutz-, Maßnahmen (s. textl. Festsetz.Nr.3)

II. Planmaße / Bestandsangaben

- 16,0 Vermaßung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücknummer
- 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 DZ - 7120)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp"

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

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise**
 - 1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grundversorgungszentrum" sind nur folgende Nutzungen, Betriebe und Einrichtungen zulässig:
 - SB-/Nahversorgungsmarkt, Verbrauchermarkt ("Vollsortimenter"; kein Discounter) mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, insgesamt maximal 2.000 m² Verkaufsfläche,
 - ergänzende nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe (Geschäftsflächen),
 - Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
 - Wohnungen in den Obergeschossen
 - sowie zweckgebundene Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume.
 - 1.2 Im Sondergebiet sind Spiel- und Automatenhallen, Sexshops und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Diskotheken nicht zulässig.
 - 1.3 Im Sondergebiet sind im Erdgeschoss nur Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
Wohnungen sowie Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO sind nur in den Obergeschossen zulässig. Im 1. Obergeschoss können untergeordnete Neben-, Abstell-, Technikräume zugelassen werden.
 - 1.4 Im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich (Blockinnere) des Sondergebietes ist eine 1-geschossige Bebauung zulässig.
 - 1.5 Im Sondergebiet kann ausnahmsweise die Überschreitung der festgesetzten Baulinie und Baugrenze bzw. das Ausragen der Baukörper in den öffentlichen Verkehrsraum ab dem 1. Obergeschoss (Überbauung) um maximal 1,0 m zugelassen werden.
 - 1.6 Innerhalb der geschlossenen Bauweise können ausnahmsweise im Erdgeschoss Durchgänge und Durchfahrten zugelassen werden.

- 3.1 Die in § 4 Abs. 3 Nm. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.
- 3.2 In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in dem mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereich (WA) eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudehöhe zulässig.
- 3.3 **Schallschutz-,maßnahmen**
Für den Straßenverkehrslärm gilt, dass die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die folgenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen sind. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße einzuhalten:
 - Schallschutzzone 1:
Die Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich IV, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 40 dB für Wohn- und mind. 35 dB für Büroräume aufweisen.
 - Schallschutzzone 2:
Die Nord-, Ost- und Südseiten der Gebäude befinden sich im Lärmpegelbereich III, d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB für Wohn- und mind. 30 dB für Büroräume aufweisen.

- 3.2 Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, wird aus Gründen des Immissionschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Die Außenwände sind im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen (Zone 1 Südseite, Zone 2 Westseite).
- 3.3 Für den Gewerbelärm gilt, dass Anlieferungen bzw. Fahrten mit Lastkraftwagen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig sind. Dies gilt auch für die Anlieferung für den Bäcker.
Die Anlieferungszone im Norden an der Breiten Straße (s. Planzeichnung "Lkw-Anlieferung") muss eingehaust werden. Das Schalldämm-Maß der Einhausung muss mind. 25 dB betragen (Dach und Wände; spätfreie Ausführung und Anschluss an die Gebäudewände). Das Tor nach Norden kann geöffnet bleiben.
Die Fahrspuren des öffentlichen Parkplatzes in der Darbrookstraße sind zu asphaltieren.

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

- 4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**
 - 4.1 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:
 - bei 2-geschossiger Bebauung 6,50 m
 - bei 3-geschossiger Bebauung 9,20 m.
 Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - 4.2 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:
 - bei 2-geschossiger Bebauung 11,20 m
 - bei 3-geschossiger Bebauung 13,85 m.
 Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentl. Verkehrsfläche, ggf. Gehweg; in Ausnahmefällen die natürliche Geländeoberfläche. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

- 4.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für techn. erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, techn. Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 4.4 Im Allgem. Wohngebiet muss die Dachneigung 35° bis 48° betragen.
 - 4.5 Dachaufbauten und Dachneigungen dürfen die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. Vom Ortsgang sollten diese einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- III. Hinweise**
5. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig.
Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
 6. Dem 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.
 7. Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen allerdings nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, dass bezüglich der Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium des konkreten Projektes eine Anzeige zur individuellen Einzelprüfung erfolgt.
Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.
 8. Direkt angrenzend liegt die Verdachtsfläche "Textilreinigung Loose, Breite Straße 41", die mit der ISAL-Nr. 2137101087 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt registriert ist. Bei künftigen Erdarbeiten im direkten Umfeld des Altstandortes, beispielsweise durch das Verlegen und Sanieren von Kabeln oder Leitungen oder bei Abbruchmaßnahmen, sind vorab orientierende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen durchzuführen. Art und Umfang der geforderten Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
 9. Der Bebauungsplan wurde auf einer graf. Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der FB Plänen und Bauen, PG Vermessung.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 26.10.05

Produktgruppe Stadtplanung
gez. Teichler
Dipl.-Ing.

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

Rheine, 26.10.05

Produktgruppe Vermessung
gez. Hildebrandt
Stadt. Vermessungsratin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.03.05 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rheine, 09.03.05

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.04.05 bis einschließlich 26.04.05 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 26.10.05 in der Zeit vom 01.02.06 bis einschließlich 01.03.06 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 01.03.06

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 04.04.06 als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, 04.04.06

Gez. Dr. Angelika Korfelder
Die Bürgermeisterin

gez. Eifert
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 19.07.06 ostüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 20.07.06

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
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. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
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

Stadt Rheine

**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 288**

**Kennwort: "Zentrum
Dutum/Dorenkamp"**

Maßstab 1 : 1000

