Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Grundflächenzahl

(3,0) — Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, zwingend, festgesetzt als:

II — Höchstmaß

II - III — Mindest- und Höchstmaß

(II) — zwingend

FH — Firsthöhe (Gebäudehöhe)

TH — Traufhöhe

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 öffentliche Verwaltungen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als: Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
TGGa — Tiefgemeinschaftsgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(BD) — Baudenkmal

D — Baudenkmal

Ersatzpflanzgebot für Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäude-Firstrichtung

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

III. Planmaße / Bestandsangaben

160 — Vermaßung

R = 8,0 — Radius

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

topogr. Umrisslinie

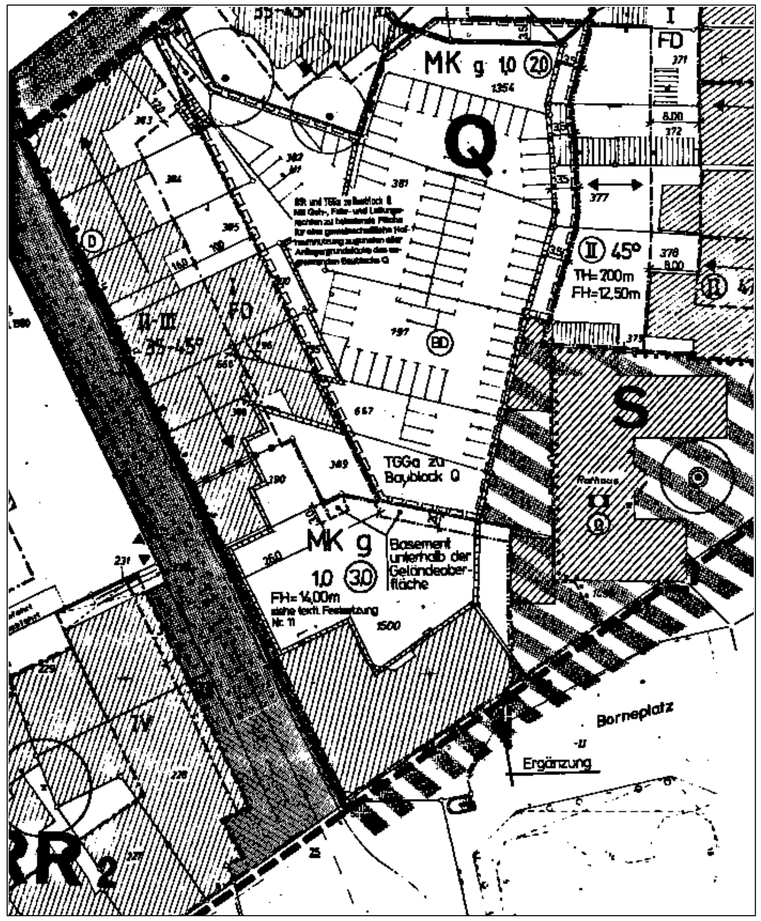
Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

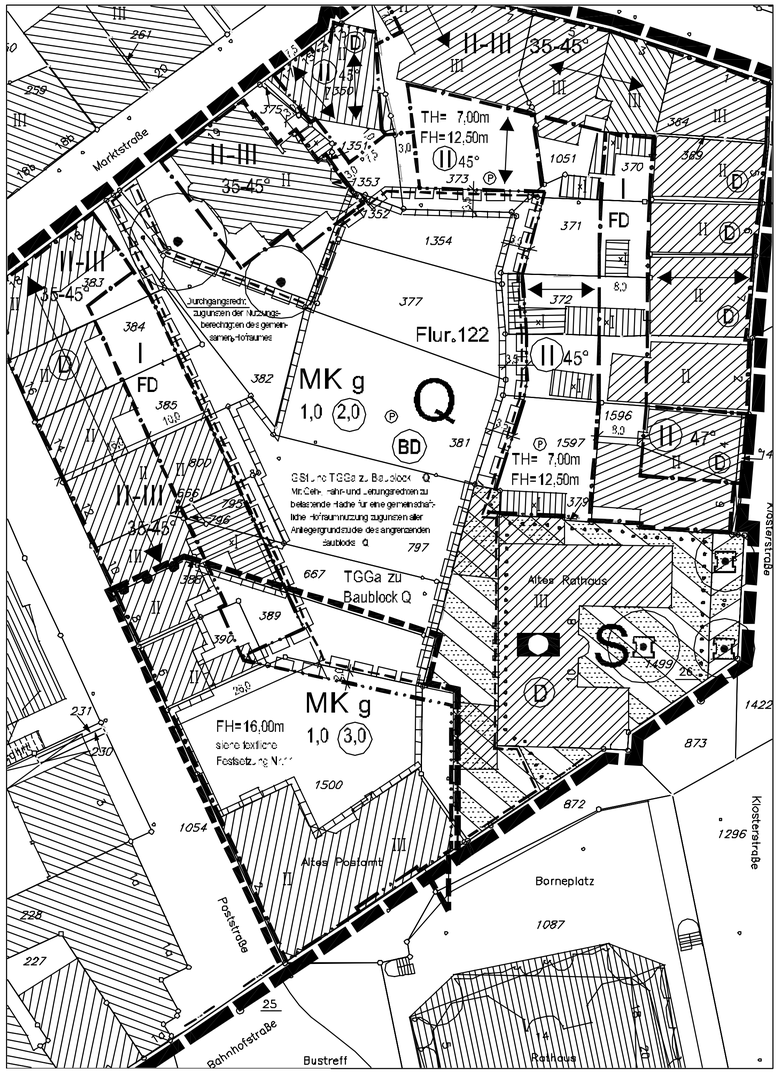
Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.7.78 angewendet.
(RdErl. d. Innenministers ID2-7120)

Dieser Änderungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Ausdrucke über die geometrischen Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

Alt



Neu



Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW und BauNVO

1. Gem. § 7 (3) BauNVO können in Kerngebieten ausnahmsweise Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden.

2. Gem. § 21 a (2) BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

3. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden gemeinschaftlichen Innenhöfe dienen der rückwärtigen Erschließung und Andienung aller Grundstücke des betroffenen Gebäudeblocks (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nrn. 12 und 13 BauGB können diese Flächen anteilig zu Flächen des Baugrundstückes hinzugerechnet werden.

4. Gem. § 21 a (5) BauNVO können in Kerngebieten die zulässigen Geschoßflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 47 BauO NW, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), erhöht werden, jedoch höchstens bis zur Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächen.

5. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung bzw. die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände ist aufgrund des § 9 (1) Nr. 2 BauGB zwingend einzuhalten.

6. Die Fassaden der mit einen D bezeichneten Baudenkmäler sind zu erhalten. Werden Gebäude in Nachbarschaft zu dem mit D gekennzeichneten denkmalwürdigen Baubestand errichtet, so ist die äußere Gestaltung mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

7. Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

8. Stellplatzpflichten aus dem Baublock Q sind in der Gemeinchaftsstellplatzanlage/-tiefgarage "Klostergarten" zu erfüllen. Ist dies nicht möglich, sind diese Stellplatzpflichten in der Gemeinschaftsanlage "Parkhaus Kolpingstraße" oder der Gemeinschaftstiefgarage "Thie" zu erfüllen. Ausnahmsweise können diese Stellplatzpflichten aus dem Baublock Q auch auf den Baugrundstücken selbst (außerhalb der Gebäude) und innerhalb der Gebäude lediglich im Kellergeschoß (gem. § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 12 (4) BauNVO) erfüllt werden.

9. Ausnahmsweise können in der Gemeinschaftsstellplatzanlage/-tiefgarage "Klostergarten" Stellplatzpflichten aus angrenzenden Baublöcken erfüllt werden, sofern die Stellplatzpflichtigen Eigentümer von Grundstükken im Baublock Q sind. Ausnahmsweise können diese Stellplatzpflichten auch auf den Baugrundstücken selbst (außerhalb der Gebäude) und innerhalb der Gebäude lediglich im Kellergeschoß (gem. § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 12 (4) BauNVO) erfüllt werden.

10. Im Bereich des Baublocks Q des Bebauungsplanes sind im Kerngebiet folgende Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO nicht zulässig:
    a) Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (in der letztgültigen Fassung vom 01. 01. 1987)
    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. 1987 bedürfen,
    c) Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

11. Im südwestlichen Geltungsbereich wird für die Flurstücke 1500, 1499 und 390 die max. zulässige Firsthöhe auf 16,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung ist die OK der angrenzenden Verkehrsfläche/Gehweg. Die maximal festgesetzte Firsthöhe darf für Technikräume für 20% der Grundfläche überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von den Umfassungswänden von 5,00 m einzuhalten.

12. Gem. § 23 (2) BauNVO kann auf dem Flürstück 1500 in Flur 122 von der nördlichen Baulinie in einzelnen Abschnitten bis zu 1,5 m zurückgetreten werden.

Hinweise:

1. Im Bebauungsplangebiet ist mit Kampfmitteln/Blindgängern zu rechnen. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Absuche in Abstimmung mit dem Staatl. Kampfmittelräumdienst der zu bebauenden Grundflächen durchzuführen.

2. Der Geltungsbereich der Änderung berührt die Bodendenkmäler "Stadtbefestigung" und „Ehemaliges Franziskanerkloster". Bei Bodeneingriffen können deshalb Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG) Erste Erdbewegungen sind der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) mindestens 4 Wochen vor Beginn mitzuteilen (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Auf dem Flurstück 1500 in Flur 122 sind Untergrundverunreinigungen gefunden worden. Erdarbeiten im Bereich der festgestellten Untergrundverunreinigung sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Art und Umfang der gutachterlichen Begleitung sind vorher mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Dem Gutachter sind alle vorliegenden Berichte und Unterlagen über die bisher im Zusammenhang mit diesen Altstandorten durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.

4. Im Bereich des Borneplatzes und des Gehweges in der Poststraße befinden sich Versorgungsleitungen. Im Bereich der überbaubaren Flächen ist das Errichten von Fundamenten, die den Zugang zu den Leitungen beeinträchtigen unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit nicht gewährleistet ist.

5. Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Rheine –Bentlage. In diesem Bereich ist die Bebauung/Errichtung von Luftfahrthindernissen – einschließlich Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphasen – nach dem LuftVG bis zu einer Höhe von 64,17 m über NN ohne Zustimmung zulässig. Bei Errichtung von Baukränen mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund ist die Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf zu beteiligen. Als mobiles Hindernis sind Kräne grundsätzlich mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß Nfl I-15/00 „Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des BMVBW" vom 22. 12. 1999 zu versehen. Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit sowohl auf dem Heeresflugplatz Bentlage als auch auf dem NATO-Flugplatz-Hopsten sind immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der max. Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstellungstermins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.

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 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. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Nov. 2001 (GV. NRW. S. 811)
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

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 24. 4. 2002 — Stadtplanungsamt

gez. Teichler — gez. Dr. Kratzsch
Dipl.-Ing. — Erster Beigeordneter

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

Rheine, 24. 4. 2002 — Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Stadt. Vermessungsdir.

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 24. 4. 2002 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 24. 4. 2002 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt der Stadt Rheine vom 24. 4. 2002 in der Zeit vom 8. 5. 2002 bis einschließlich 10. 6. 2002 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 11. 6. 2002 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 16. 7. 2002 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 16. 7. 2002

gez. Niemann — gez. Gahrke
Bürgermeister — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung der Mittelstadt des Münsterlandes Rheine am 29. 7. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rheine, 3. 9. 2002 — Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
11. Änderung
Bebauungsplan Nr. 10c
Kennwort: "Westliche Innenstadt"

Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96