

## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohnungsbau

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl  
**0,8** Geschossflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:  
**II** Höchstmäß  
**FH** Flächennutzungsmaß (Gebäudefläche)

#### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

**o** offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze

#### 4. Baugestaltung

**18 - 45°** Dachneigung  
 [gestrichelt] Straßenverkehrsfläche  
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie  
 ▼ ▲ Ein- und Ausfahrt  
 - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 [gestrichelt] Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 [Piktogramm] Parkanlage  
 [Piktogramm] Erhaltungsgelände für Bäume

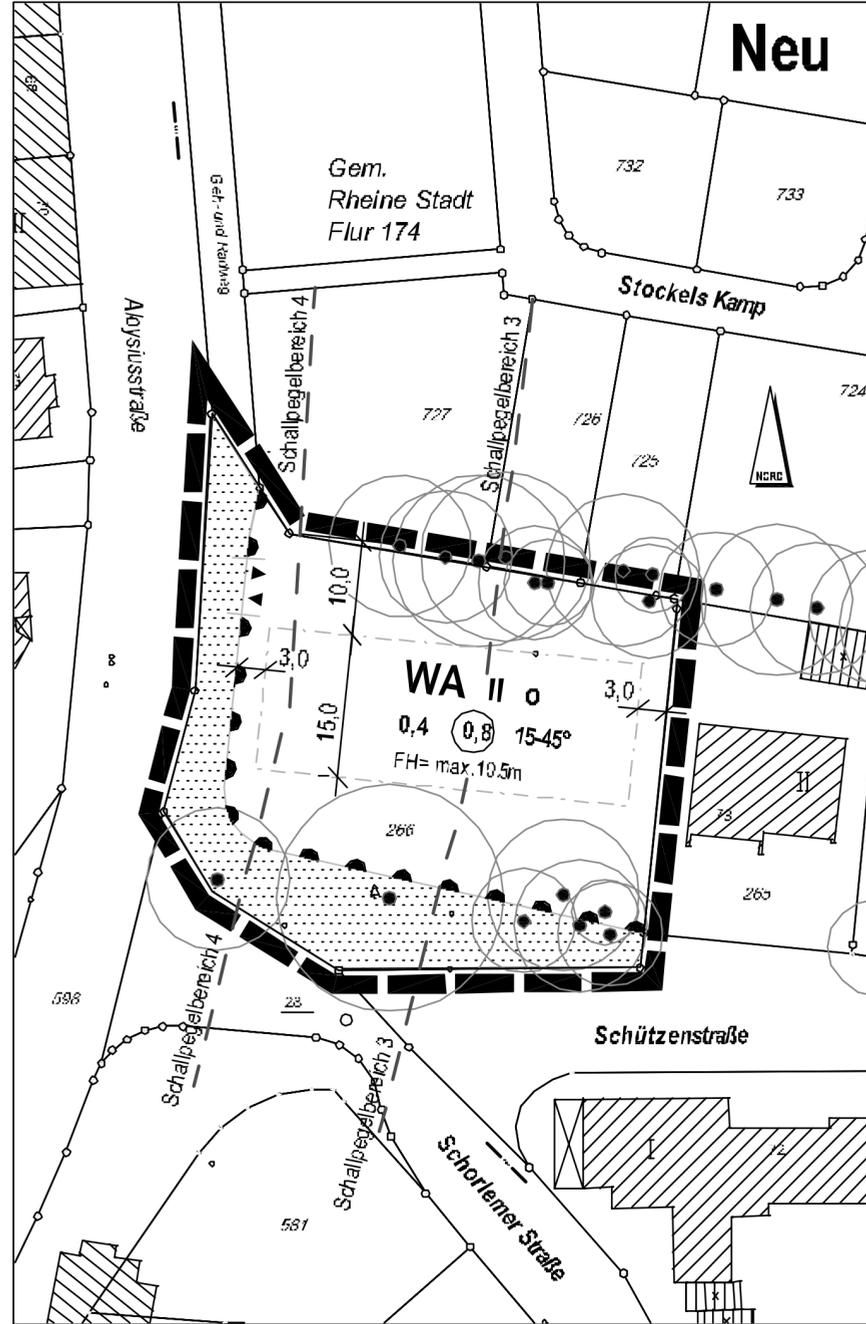
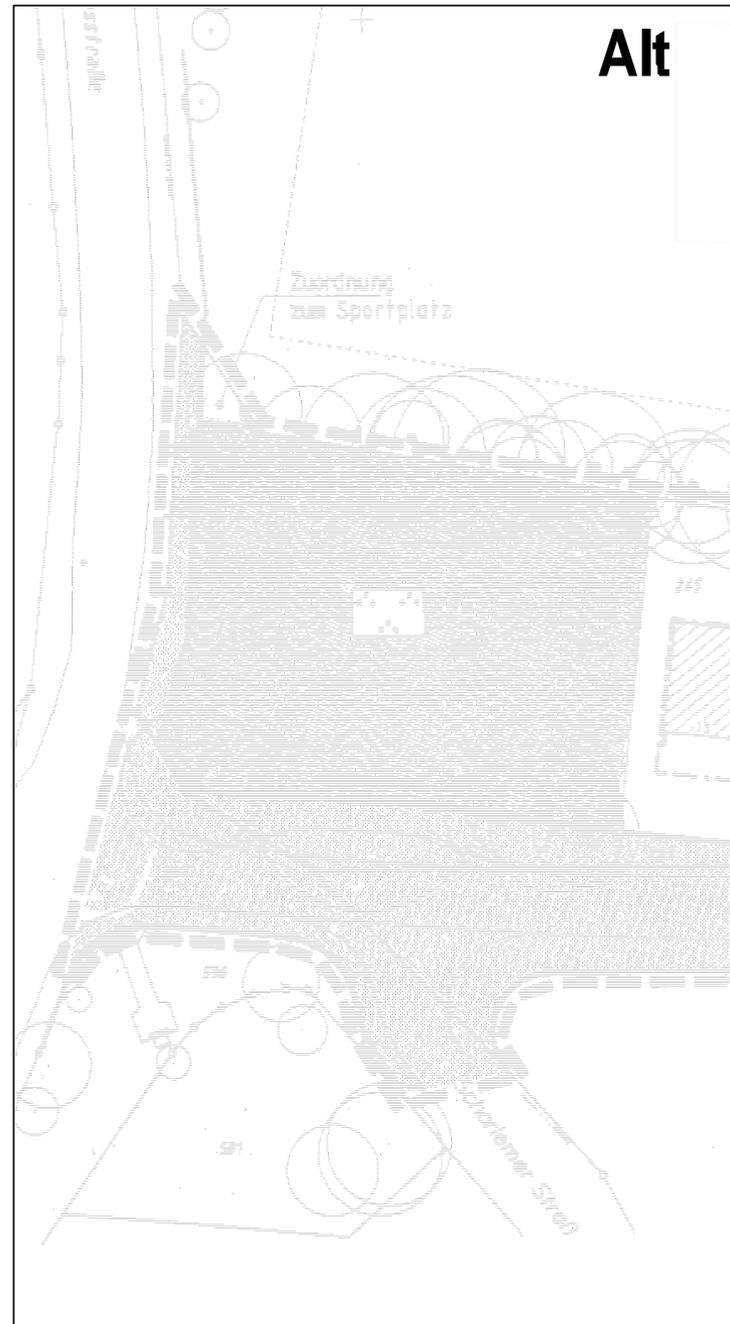
#### 5. Sonstige Planzeichen

[gestrichelt] Grenze des baulichen Geltungsbereiches

### III. Planmaße / Bestandsangaben

[Skala] Vermaßung  
**R=8,0** Radius  
 [Piktogramm] Flussockergrenze  
**123** Flussockernummer  
 [Piktogramm] Wohnungsbau  
 [Piktogramm] Wirtschaftsgebäude

In Übereinstimmung mit der Zeichnungsschrift, der Katasterkarten und Vermessungsnisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.  
 (RdErl. d. Innenministeriums I 22-7120)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 248, Kennwort: "Jägerstraße / Schützenstraße"

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

- Art der baulichen Nutzung**
  - Die in § 4 Abs. 3 Nm. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
  - Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

### 2. Begrünung / Bepflanzung

- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturmah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.
- Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

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

#### 3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.
- Die Höhe des Firstes darf höchstens 10,50 m betragen.  
 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.
- Die Dachneigung darf 15° bis 45° betragen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traufhöhe zulässig.

#### 4. Emissionen / Immissionen

- Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind u.a. die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten)

Zeile	Lärmpegelbereich LPB	"maßgeblicher Außenlärmpegel" [in dB(A)]	Erforderl. R'w des Außenbauteils [in dB]
3	II	61 bis 65	35 bis 39
4	III	66 bis 70	40 bis 44

Die Schutzzonen (s. Plan) entsprechen den gutachterlich ermittelten Isophonenlinien.

### III. Hinweise

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und 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 NW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.  
 Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster / Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

## Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, **14.06.06**

Produktgruppe Stadtplanung  
**gez. Schrör**  
 Städt. Baudirektor

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

Rheine, **14.06.06**  
 Produktgruppe Vermessung  
**gez. i.A. Postmeyer**  
 Städt. Vermessungsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am **18.01.06** die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rheine, **18.01.06**  
 Die Bürgermeisterin  
 In Vertretung  
**gez. Dr. Ernst Kratzsch**  
 Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **17.02.06** bis einschließlich **10.03.06** stattgefunden.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom **14.06.06** in der Zeit vom **03.07.06** bis einschließlich **03.08.06** öffentlich ausgelegen.

Rheine, **04.08.06**  
 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 **05.09.06** als Satzung beschlossen worden.

Rheine, **05.09.06**  
**gez. Angelika Kordfelder**  
 Die Bürgermeisterin  
**gez. Vogelsang**  
 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 **25.09.06** ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, **25.09.06**  
 Die Bürgermeisterin  
 In Vertretung  
**gez. Dr. Ernst Kratzsch**  
 Erster Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht / Vermessung.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 256)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193)
- 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)
- 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. 248 Kennwort: "Jägerstr. / Schützenstr."

Maßstab 1 : 500

Stand: 15.05.2006