

**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 04 Grundflächenzahl
- 0,6/20% Grundflächenzahl/Verdichtungsfläche (Verdichtungskategorie 1/2)
- 04 Grundflächenzahl
- Ziel des öffentlichen Festsetzungszweckes
- II Höchstmaß
- III Höchstmaß und Höchstzahl
- IV Höchstzahl
- VI Freizeitzweck
- VI Freizeitzweck

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,6/20% Grundflächenzahl/Verdichtungsfläche (Verdichtungskategorie 1/2)
- Ziel des öffentlichen Festsetzungszweckes
- II Höchstmaß
- III Höchstmaß und Höchstzahl
- IV Höchstzahl
- VI Freizeitzweck
- VI Freizeitzweck

**3. Bauweise**

- offene Bauweise
- nur Hanglagen zulässig
- nur Regen- und Dachwasser zulässig
- nur Regen- und Dachwasser zulässig
- geschlossene Bauweise
- Bauweise

**4. Flächen**

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenverkehrsfläche
- Strassenfläche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**5. Anlagen**

- Elektrizität
- Abfall
- Veranstaltungsflächen
- öffentliche
- Zweckbestimmung

**6. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**7. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**8. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**9. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**10. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**11. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**12. Anlagen**

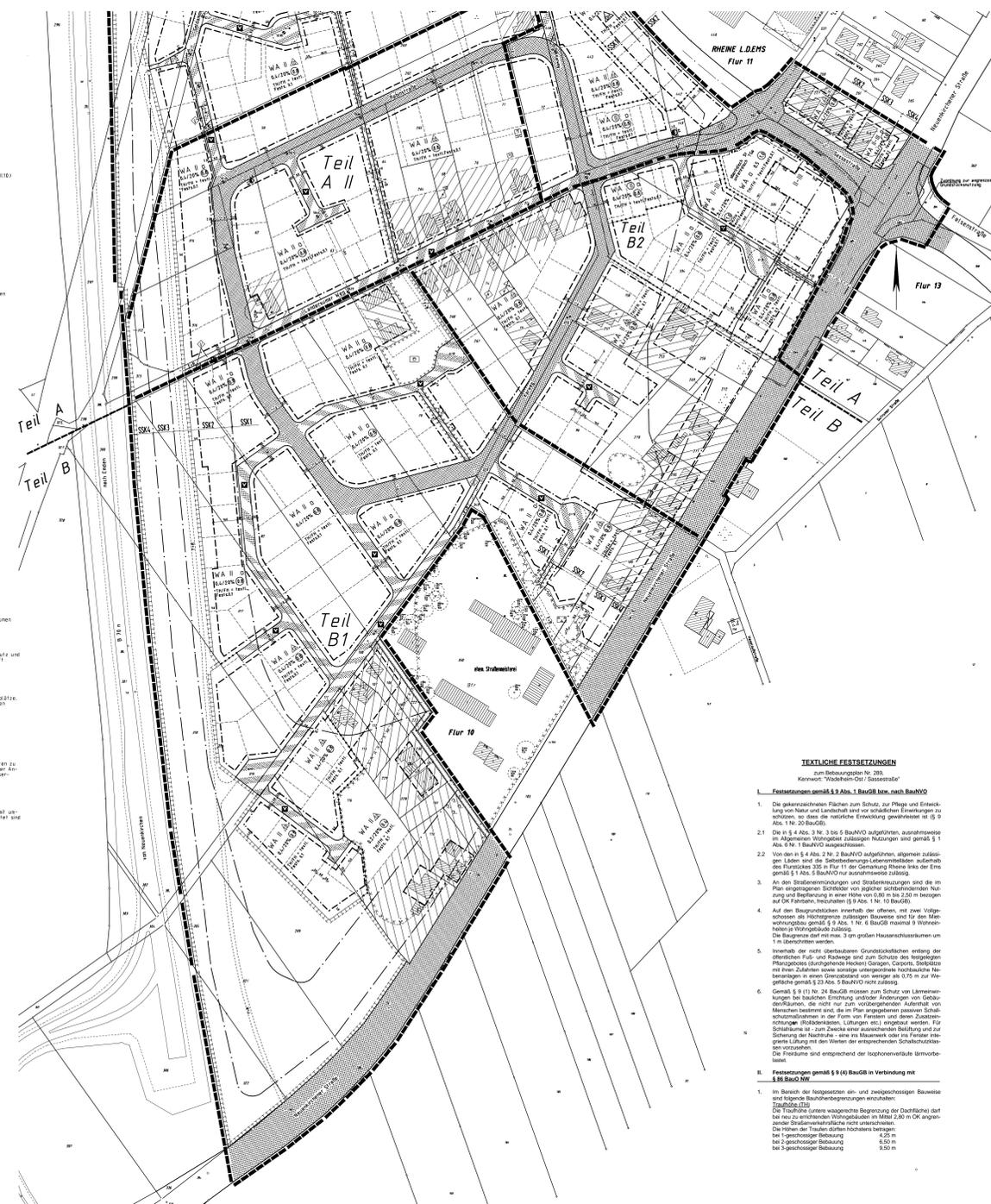
- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**13. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung

**14. Anlagen**

- Verkehrsmittelbereich gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwegflächen
- Fläche für Fern- und Nahverkehr
- Zweckbestimmung



Ausnahmsweise darf bei einer 1- und 2-geschossigen Bebauung die Traufhöhe auf einer Länge von 0,1 bis 1,0 der Traufhöhe eines Gebäudes um 1,50 m überschritten werden. In der Traufhöhe eines Gebäudes ist die Traufhöhe der Außenwand und Dachhaut zu verstehen.

Die Höhen der Freizeitzwecke höchstens betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung 10,00 m
- bei 2-geschossiger Bebauung 15,00 m
- bei 3-geschossiger Bebauung 20,00 m

Die Höhen der Freizeitzwecke höchstens betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung 10,00 m
- bei 2-geschossiger Bebauung 15,00 m
- bei 3-geschossiger Bebauung 20,00 m

Die Höhen der Freizeitzwecke höchstens betragen:

- bei 1-geschossiger Bebauung 10,00 m
- bei 2-geschossiger Bebauung 15,00 m
- bei 3-geschossiger Bebauung 20,00 m

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Bauplanfestsetzung (BauFl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2802)
2. Bauplanfestsetzung (BauFl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1988 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1989 (BGBl. I S. 466)
3. Planänderungsverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1998 (BGBl. I S. 18)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 298)
5. Bundesraumordnungsgesetz (BauRVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1988 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
6. Grundbesitzgesetz (GrundG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NW. S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NRW. S. 240)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997, zuletzt geändert durch Maßnahme vom 27. Juni 2000

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 18. Aug. 1999

Stadtpfarramt

am: **Dr. Ernst Kemnitz**  
Erster Bürgermeister

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen gemäß § 1 und 2 der Planzeichnungsverordnung

Rheine, 18. Aug. 1999

Stadtpfarramt

am: **Dr. Ernst Kemnitz**  
Erster Bürgermeister

Der Sachverständigenausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 20. Aug. 1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauO NRW beschlossen

Rheine, 20. Aug. 1999

Der Bürgermeister

am: **Dr. Ernst Kemnitz**  
Erster Bürgermeister

Die Bürgerbegehrung gemäß § 3 Abs. 1 BauO NRW hat in der Zeit vom 26. Feb. 1997 bis einschließlich 18. März 1997 stattgefunden

Der Sachverständigenausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 20. Aug. 1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauO NRW beschlossen

Rheine, 20. Aug. 1999

Der Bürgermeister

am: **Dr. Ernst Kemnitz**  
Erster Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat je Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauO NRW aufgrund des Beschlusses des Sachverständigenausschusses der Stadt Rheine vom 20. Aug. 1999 in der Zeit vom 18. Dez. 1999 bis einschließlich 18. März 2000 öffentlich ausgelegt

Rheine, 18. Dez. 1999

Der Bürgermeister

am: **Dr. Ernst Kemnitz**  
Erster Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 10 Abs. 1 BauO NRW durch den Rat der Stadt Rheine am 20. Sept. 2000, 49. Sitzung, beschlossen

Rheine, 20. Sept. 2000

Der Bürgermeister

am: **Dr. Ernst Kemnitz**  
Erster Bürgermeister

Der Sachverständigenausschuss dieses Bebauungsplans durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauO NRW in der Sitzung vom 18. März 2000, 49. Sitzung, öffentlich ausgelegt

Rheine, 04. Dez. 2000

Der Bürgermeister

am: **Dr. Ernst Kemnitz**  
Erster Bürgermeister

**TECHNISCHE FESTSETZUNGEN**

Zum Bebauungsplan Nr. 295  
Kennwort: "Wadelheim-Ost / Sassestraße"

**I. Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 1 BauO NRW nach BauO NRW**

1. Die genehmigten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlicher Einwirkung zu sichern; so dass die natürliche Erdoberfläche gewahrt bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW)
2. Die in § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des BauO NRW aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Maßnahmen sind im Falle der Erteilung eines Baugenehmigungsurteils im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW ausnahmsweise zulässig.
- 2.2. Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW aufgeführten, allgemein zulässigen Maßnahmen sind die Selbstverordnungsmaßnahmen außerhalb der Baugenehmigung im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW ausnahmsweise zulässig.
3. An den Bebauungsflächen und Straßenbauflächen sind die im Plan vorgesehenen Schritte von jeglicher schädlicher Einwirkung zu verhindern; dies gilt auch für die Dauer der Unterhaltung.
4. Auf den Bebauungsflächen innerhalb der offenen, mit zwei Vollgeschossen ab Hochgezogene zulässigen Bauweise sind für den Mehrgeschossbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW maximal 8 Vollgeschosse zulässig.
5. Inwieweit die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege sind zum Schutz des streifenförmigen Planungszweckes durchgehenden Höhen (Gärten, Carports, Schächte) mit einer Zulassung eines streifenförmigen Hochbaus bis hin zum Straßenniveau zulässig, ist im Falle der Erteilung eines Baugenehmigungsurteils im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW ausnahmsweise zulässig.
6. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauO NRW müssen zum Schutz vor Lärminwirkungen bei Bebauung und/oder anderen Anlagen von Gebäuden, die nicht nur zur vorübergehenden Aufnahme von Menschen bestimmt sind, die im Falle der Erteilung eines Baugenehmigungsurteils im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW ausnahmsweise zulässig sind, Schutzmaßnahmen in der Form von Fenstern und deren Zusatzschichten (Rollenläden, Lärmschirmen) angebracht werden. Für Schutzmaßnahmen ist zum Zweck einer ausreichenden Baulängung und zur Sicherung der Maßnahme eine Maßnahme oder die Festsetzung der Freilänge sind entsprechend der lichteigenen Baulängung vorzusehen.

**II. Festsetzungen gemäß § 4 (1) BauO NRW in Verbindung mit § 6 BauO NRW**

1. Im Bereich der Festsetzungen an- und zweigeschossigen Bauweise sind folgende Bauhöhenbegrenzungen anzuhalten:  
Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei nicht zu erheblicher Verdichtungsfläche im Mittel 2,00 m über die Geländeoberfläche nicht überschreiten.  
Die Höhen der Traufhöhe dürfen höchstens betragen:  
bei 1-geschossiger Bebauung 4,20 m  
bei 2-geschossiger Bebauung 6,20 m  
bei 3-geschossiger Bebauung 9,20 m

**Stadt Rheine**  
**Bebauungsplan Nr. 289**  
**Kennwort: Wadelheim-Ost / Sassestraße-Teil B1**  
**Maßstab 1 : 1000**