



**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl  
 0,6 Geschossflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:  
 I Höchstmaß  
 FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)  
 TH Traufhöhe  
 2 WE / WG 2 Wohneinheiten / Wohngebäude

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

o offene Bauweise  
 Baugrenze

**4. Baugestaltung**

15°-45° Dachneigung

**5. Weitere Nutzungsarten**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
- Elektrizität / Trafostation
- Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**III. Planmaße / Bestandsangaben**

- 16,0 Vermaßung
- R = 8,0 Radius
- 123 Flurstücksnummer
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsgrise in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErf. d. Innenministers I DZ - 7120)

**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. 469)
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 26. 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. 696), 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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 zum Bebauungsplan Nr. 108, Kennwort: "Im Lied Süd"

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Zur Sicherung der Wohnverträglichkeit im allgemeinen Wohngebiet müssen Schallschutzmaßnahmen erfolgen:

a) **Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen**

Im gekennzeichneten Bereich sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,10dB</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich III  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w,10dB</sub> = 35 dB  
 Büroräume o. ä.: erf. R<sub>w,10dB</sub> = 30 dB

Lärmpegelbereich IV  
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w,10dB</sub> = 40 dB  
 Büroräume o. ä.: erf. R<sub>w,10dB</sub> = 35 dB

b) **Schallschutz von Schlafräumen**

Im gesamten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

c) **Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)**

In dem Lärmpegelbereich IV sind zusätzlich die wesentlichen Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone durch optimierte Gebäudestellung so anzuordnen, dass sie durch die Eigenabschirmung von Bauwerken vor Lärm ausreichend geschützt werden. Daher sind sie vorzugsweise an die nördlichen und nordwestlichen Fassadenseiten zu orientieren. Alternativ hierzu sind zusätzliche schallschirmende Maßnahmen so anzuordnen, dass durch zusätzliche Lärmschutzwände im Nahbereich und/oder Anordnung von Nebengebäuden durch die Abschirmung dieser Hindernisse der Beurteilungspegel tags um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes vermindert wird.

d) **Schutz gegen Fluglärm**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Bauschutzbereiche der Militärflugplätze Rheine - Bentlage und Rheine - Hopsten und der Lärmschutzzone B nach dem Landesentwicklungsplan IV des Landes NW bzw. der Lärmschutzzone 2 nach dem Fluglärmschutzgesetz des militärischen Flugplatzes Hopsten. Danach ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 67 bis 75 dB(A) zu rechnen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes sind die Vorschriften der Verordnung über bauliche Schutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.74 zu beachten (BGBl. 1974 S. 903). Die Schallschutzverordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden aufgrund dieser Festsetzung nicht anerkannt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (z.B. 1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

**3. Begrünung / Bepflanzung**

3.1 Die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah, unter Verwendung standortgerechter Gehölze zu gestalten und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen (1-3 Schnitte pro Jahr). Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Felsenbirne, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Salweide, Hundsrose, Holunder, Faulbaum, Heckenkirsche. Die Grünflächen sind sukzessive des Baufortschrittes, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung im Plangebiet herzustellen.

3.2 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 400 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) oder zwei hochstämmige Obstbäume mit gleichem Mindeststammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Baumarten sind zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Vogelkirsche, Hainbuche oder Eberesche.

3.3 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

3.4 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**

**4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**

4.1 Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.

4.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen.

4.3 Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 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. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

4.4 Die Dachneigung darf 15° bis 45° betragen:

4.5 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.

4.6 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 Schotterrasen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

**III. Hinweise**

5. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

6. 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 Erdbeugungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderichweg 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 DtschG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

7. Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. 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 Baugrubensicherung sind gesondert anzuzeigen.

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

**Verfahrensvermerke**

Für die städtebauliche Planung  
 Rheine, 22.06.05

Produktgruppe Stadtplanung  
 gez. Teichler  
 Dipl.-Ing.

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

Rheine, 22.06.05

Produktgruppe Vermessung  
 gez. Hildebrandt  
 Städt. Vermessungsrätin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.06.04 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 30.06.04

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.02.05 bis einschließlich 07.03.05 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 22.06.05 in der Zeit vom 05.12.05 bis einschließlich 09.01.06 öffentlich ausliegen.

Rheine, 10.01.06

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 21.02.06 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 21.02.06

gez. Marianne Helmes  
 Die Bürgermeisterin

gez. M. Vogelsang  
 Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 29.06.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 04.07.07

Die Bürgermeisterin  
 In Vertretung  
 gez. Kuhlmann  
 Beigeordneter

**Stadt Rheine**  
**Bebauungsplan Nr.108**  
**Kennwort: "Im Lied-Süd - Teil A"**  
**Maßstab 1 : 1000** **Stand: 09.01.2006**

