

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse: Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Flächen

■ Straßenverkehrsfläche

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

☑ Verkehrsbenutzter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen

--- Zonenabhängige Bauschalldämm-Maße s. textl. Festsetzungen Nr. 1.4

II. Planbestimmende Maße

1:50 Maße, Breitenmaße parallel

R = 8 Radien

--- rechteckig

--- Sichtdreieck

III. Bestandsangaben

--- Flurgrenze

○ Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

--- topogr. Umrisslinie

▨ Wohngebäude

▨ Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach

▨ Wirtschaftsgebäude

○ Baumbestand

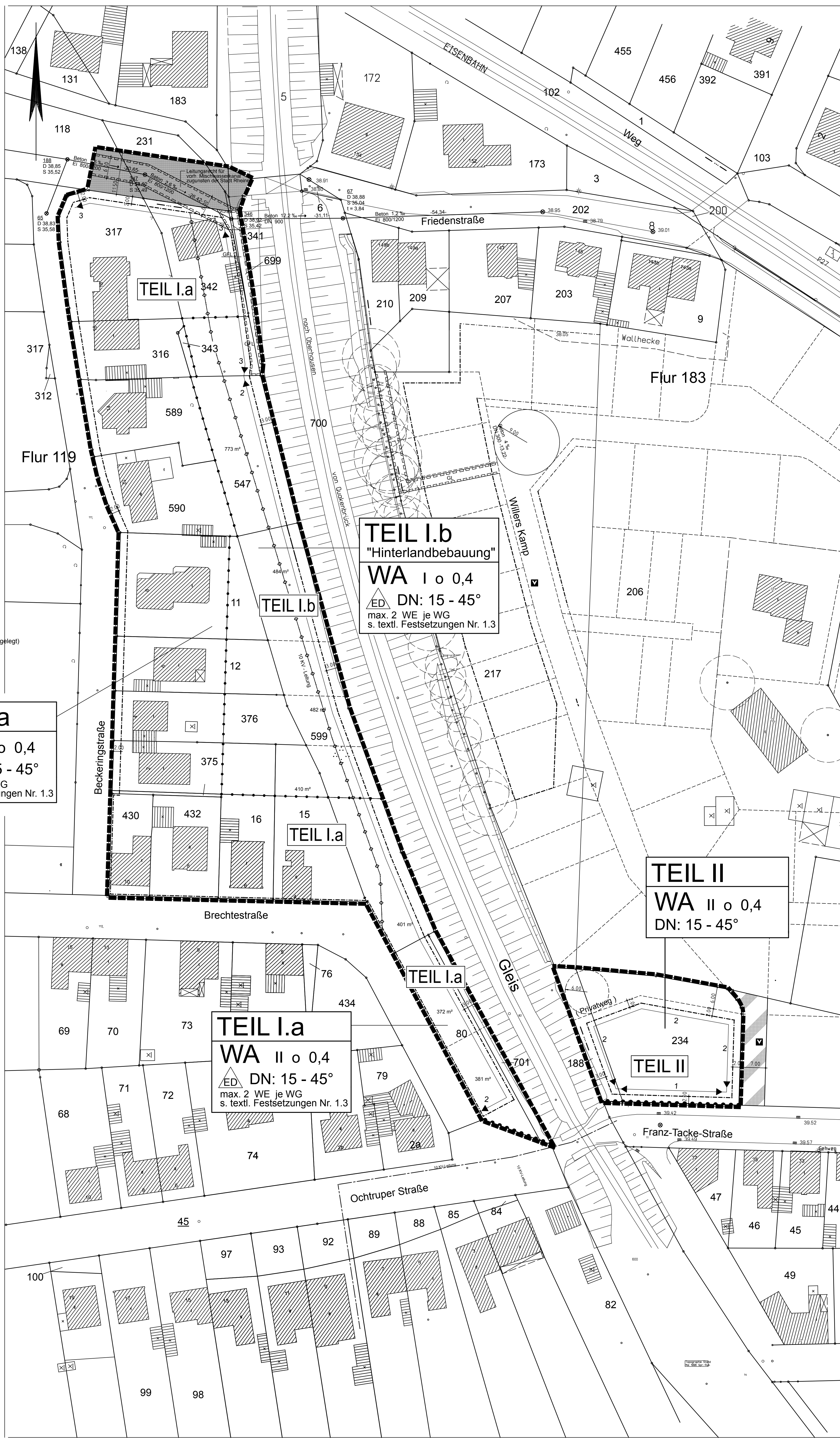
○ 10 KV-Leitung unterirdisch (wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Rheine stillgelegt)

TEIL I.a
WA II o 0,4
ED DN: 15 - 45°
max. 2 WE je WG
s. textl. Festsetzungen Nr. 1.3

TEIL I.a
WA II o 0,4
ED DN: 15 - 45°
max. 2 WE je WG
s. textl. Festsetzungen Nr. 1.3

TEIL I.b
"Hinterlandbebauung"
WA I o 0,4
ED DN: 15 - 45°
max. 2 WE je WG
s. textl. Festsetzungen Nr. 1.3

TEIL II
WA II o 0,4
DN: 15 - 45°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Bauliche Nutzung
 - Die in § 4 Abs. 3 Nr. 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.
 - Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Das bewertete Bauschalldämm-Maß aller Bauteile, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen zum Emissionsort hin abschließen, muss mindestens betragen: in Schutzzone 1: 35 dB, in Schutzzone 2: 30 dB, in Schutzzone 3: 35 dB, in Schutzzone 4: 40 dB. Die Schutzzonen (s. Plan) entsprechen bzw. lehnen sich an die östlich benachbarten gluchterlich ermittelten Isophonenlinien an. An senkrecht zum Linienverlauf der Lärmquelle orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um eine Schutzzone bzw. eine Schallschutzklasse, an abgewandten Fassaden um zwei Schallschutzklassen reduziert werden: Fenster, Türen oder Wandelemente in Umfassungsbauteilen sind so dicht einzubauen, dass eine Minderung des bewerteten Bauschalldämm-Maßes eintritt.
 - Alternativ zum o.g. passiven Schutz kann durch entsprechende Fassadenanbauten mit integrierter Schallschutzverglasung und deren Zusatzenrichtung über das Instrument der Grundrissgestaltung Schallschutz betrieben werden. Demnach sind schutzbedürftige Räume, also die, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (hier Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"), an der dem Lärm zugewandten Fassadenwand ausgeschlossen. Dort sind nur untergeordnete Räume wie Dielen, Badezimmer, Treppenhäuser, Hauswirtschaftsräume, Gästetoiletten und ähnliches unterzubringen.
 - Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gluchterlich ermittelten Isophonenverläufe bzw. in Anlehnung an die festgesetzten Schutzzonen lärmvorbelastet.
 - Begrünung / Bepflanzung
 - Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (SU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Feldahorn, Linde, Erle, Esche) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hänbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hainbühl, Schlehe, Holunder, Liguster, Breiten-Gnarl, Hund-Rose, Bienen-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Elbe, Efeu, Seidelbast, Stechpalme. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
 - 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
- Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung
 - Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen: bei 1-geschossiger Bebauung 4,50 m, bei 2-geschossiger Bebauung 6,50 m. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen: bei 1-geschossiger Bebauung 9,00 m, bei 2-geschossiger Bebauung 9,75 m. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der amtlich gemittelte Geländeschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das architektonische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die Dachneigung (DN) muss mindestens 15° und darf maximal 45° betragen.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte 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.
 - Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.
- III. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21 NatSchG
- Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl Festsetzungen am Ort des Eingriffs getroffen (s.o.) als auch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes durchgeführt.
 - Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf "externen" Flächen wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geregelt.
 - Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.
- IV. Hinweise
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237, Kennwort: "Ehem. Betriebsgelände Tacke" (Flur 183, Flurstück 188-234). Diesbezüglich werden die bisherigen Festsetzungen durch die neue Ortsatzung bzw. das neue Ortsrecht ersetzt.
 - Bei dem Flurstück 234 handelt es sich um ein aufgefülltes Gelände. Die Auffüllungen wurden einerseits durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, andererseits durch Auskoffierung und Abschub im Rahmen der Altlastensanierung verursacht. Bei der Gebäudeplanung ist die Standsicherheit bzw. die nicht homogene Tragfähigkeit des Bodens sorgfältig zu berücksichtigen. Überprüfungen im Zuge der Erdarbeiten durch schwere Kammsonden werden empfohlen. Soweit sich bei den Erdarbeiten (z.B. Gründungsmaßnahmen, Herstellung von Leitungsstrassen, etc.) Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt/Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadhafte Entsorgung des verunreinigten Aushubes sicherzustellen.
 - Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungsfähige Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht besetzungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
 - Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BfN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
 - Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können. Bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Kabel), insbesondere in Rahmen von Bauarbeiten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der DB AG vorzunehmen. Für Anlagen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten.
 - Der Energie- und Wasserversorgung GmbH Rheine ist der Beginn von Bauarbeiten entlang des 10 KV-Erdkabels mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen. Eine Verlegung bzw. Stilllegung dieser Leitung kann nur durch das o.g. Versorgungsunternehmen selbst durchgeführt werden.
 - Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenerfordernisse), 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 (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
 - Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundflächen (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) zu empfehlen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung sind gesondert anzuzeigen.
 - Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU - Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Bauutzungsverordnung (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. 58)
- 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 NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV NRW S. 96)
- 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, 24.05.06	Produktgruppe Stadtplanung
	gez. Schütte
	Dipl.-Ing.
Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.	
Rheine, 24.05.06	Produktgruppe Vermessung
	gez. Postmeyer
Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 26.10.05 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	
Rheine, 26.10.05	Die Bürgermeisterin in Vertretung
	gez. Dr. Ernst Kratzsch
	Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.11.05 bis einschließlich 12.12.05 stattgefunden.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 24.05.06 in der Zeit vom 12.06.06 bis einschließlich 12.07.06 öffentlich ausgestellt.

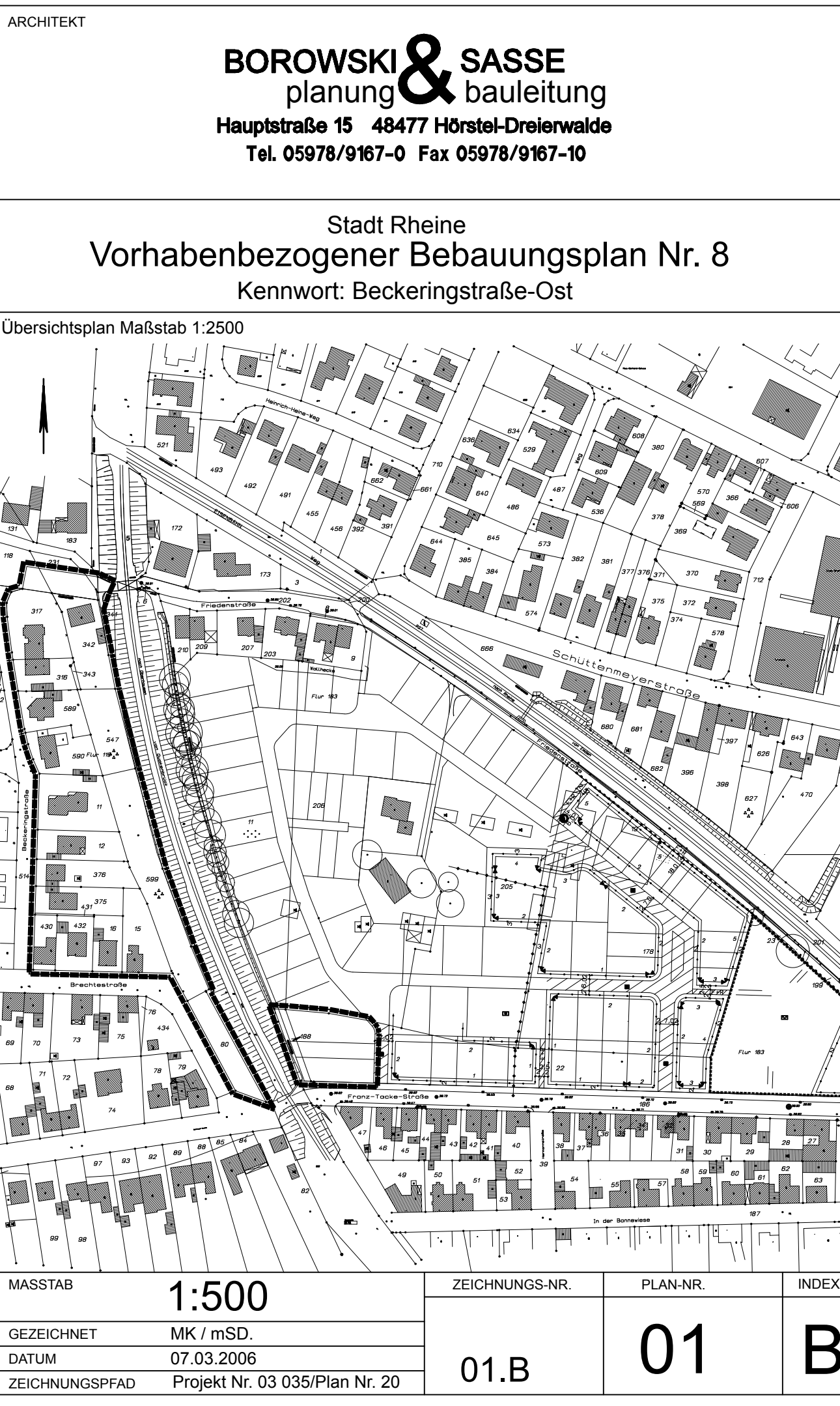
Rheine, 13.07.06	Die Bürgermeisterin in Vertretung
	gez. Dr. Ernst Kratzsch
	Erster Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 07.11.06 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 07.11.06	gez. Angelika Kortfelder	gez. Theo Eilert
	Bürgermeisterin	Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 22.11.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 22.11.06	Die Bürgermeisterin in Vertretung
	gez. Dr. Ernst Kratzsch
	Erster Beigeordneter



MASSTAB 1:500			
GEZEICHNET MK / mSD	ZEICHNUNGS-NR. 01.B	PLAN-NR. 01	INDEX B
DATUM 07.03.2006			
ZEICHNUNGSPFAD Projekt Nr. 03 035/Plan Nr. 20			