Neu

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
(0,5)	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse , festgesetzt als:
II	Höchstmaß
II - III	Mindest - und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

4. Baugestaltung

30°- 45°	Dachneigung
	Hauptgebäude-Firstrichtung
SD	Satteldach
FD	Flachdach

5. Weitere Nutzungsarten

	Fläche für den Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen: Schule
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als: Fuß-und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtsbereich
	Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten
	Ver- und Entsorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafostation
	Ver- und Entsorgungsleitung: unterirdisch, nachrichtlich
	Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Spielplatz
	Friedhof
	Erhaltungsgebot für Hecken
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Wasserfläche

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Hochwassergrenze
	Hochwasserschutzmauer
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SSK 2-3	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) / Schallschutzklasse
	Isophone-Linie
ABC	Baublocks (siehe textliche Festsetzungen) / Landschaftsschutzgebiet

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0	Vermaßung
R = 8,0	Radius
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
	topogr. Umrisslinie
	Höhenpunkt
	Baumbestand
ND	Schutzobjekt Naturdenkmal
D	Einzelanlage Denkmalschutz
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.

06.02. 2007

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Kennwort: "Westliche Innenstadt"

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 5 (teilweise), 6 und 7 BauNVO aufgeführten, im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Gem. § 7 Abs. 3 BauNVO können in Kerngebieten Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden.

1.4 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige (im Kerngebiet) nicht wesentlich störende" in allen Kerngebieten des Bebauungsplanes bzw. als Unterart der Nutzungsart „sonstige Gewerbebetriebe" in allen Mischgebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs.5 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich der MK-Flächen des Baublocks CC (Salzbergner Straße) die im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. 01. 1987 handelt, nur ausnahmsweise zulässig, und zwar

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
- Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Striptease/okale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
- Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

1.6 Gemäß § 1 Abs.5 bzw. 9 BauNVO sind im Bereich der MK-Flächen der Baublöcke C, D und E die im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne des §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. 01. 1987 handelt, nicht zulässig, und zwar

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
- Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Striptease/okale), die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
- Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

IMMISSIONSSCHUTZ:

1.9 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die südliche, westliche und nördliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster (-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.

Werden Schlafräume auf den betroffenen Gebäudeseiten realisiert, so sind – zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe – eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse vorzusehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

2.2 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

3.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

4. Begrünung / Bepflanzung

4.1 Der entsprechend gekennzeichnete Baum- und Heckenbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen.

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

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die gekennzeichneten Bereiche die straßenseitige Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe – Abstand OK angrenzende Verkehrsfläche im Mittel bis UK Traufhöhe – darf 7,75 m nicht überschreiten.

III. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

6. Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE:

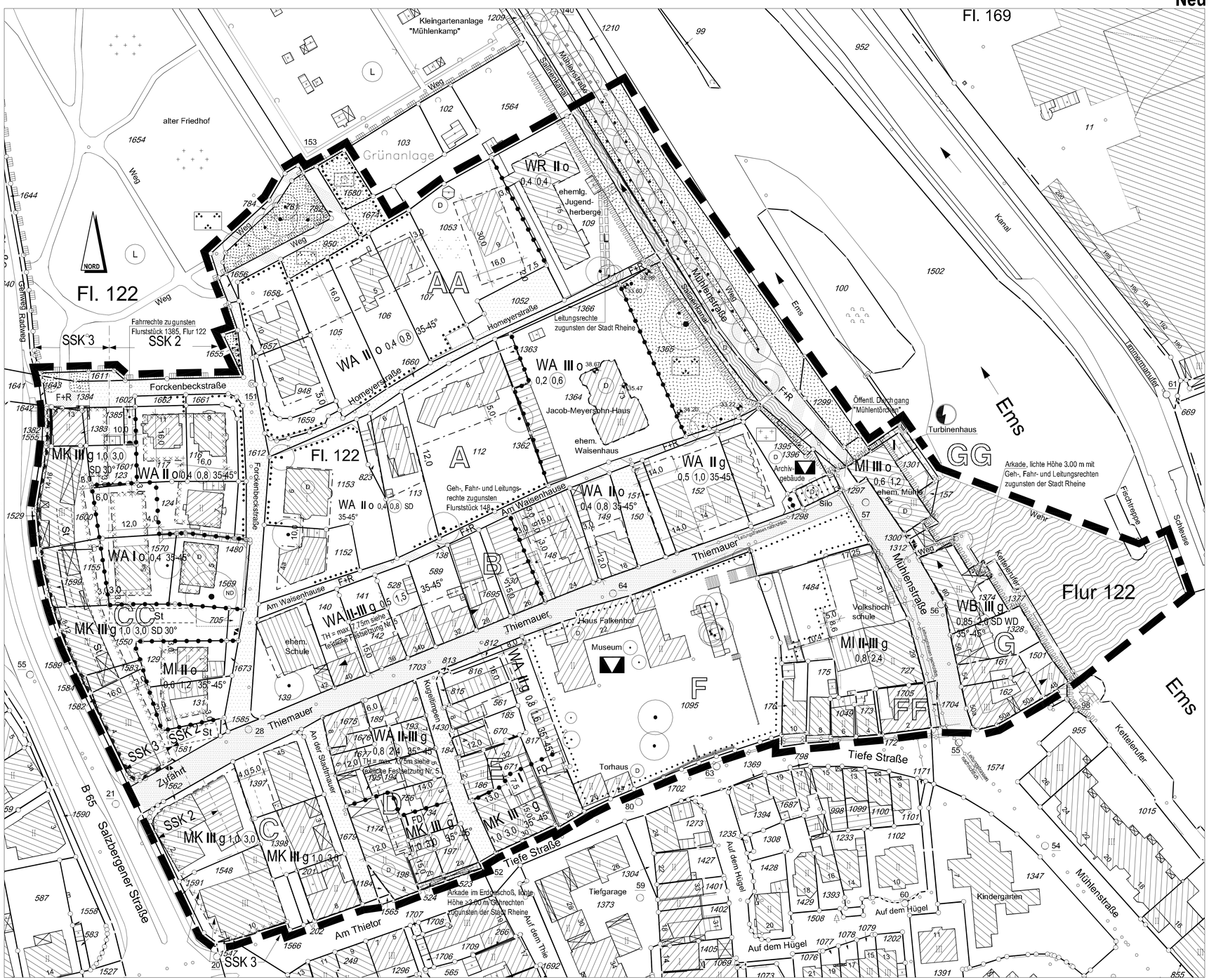
7. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage 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.
Bei einer Neubebauung des Grundstücks Mühlenstraße 29-31 (VHS-Gebäude) ist das Westfälische Museum für Archäologie frühzeitig – mindestens drei Monate vor Baubeginn – zu informieren.

EDV/GDV-HINWEIS:

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

EMS/SALINENKANAL:

9. Bei Änderungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Ems oder am Salinenkanal sind die §§ 113 LWG und 31 WHG zu beachten.



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
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 25. 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. 666), 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

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 06.02. 2007 — Produktgruppe Stadtplanung
gez. Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.

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

Rheine, 06.02. 2007 — Produktgruppe Vermessung
gez. Hildebrandt
Städt. Vermessungsrätin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.09. 2006 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 06.02. 2007 — Die Bürgermeisterin In Vertretung
gez. Dr. Janning
Beigeordneter

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 27.09. 2006 in der Zeit vom 03.11. 2006 bis einschließlich 04.12. 2006 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 06.02. 2007 — Die Bürgermeisterin In Vertretung
gez. Dr. Janning
Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 06.02. 2007 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 06.02. 2007

gez. Dr. Kordfelder — Die Bürgermeisterin
gez. Elfert — Schriftführer

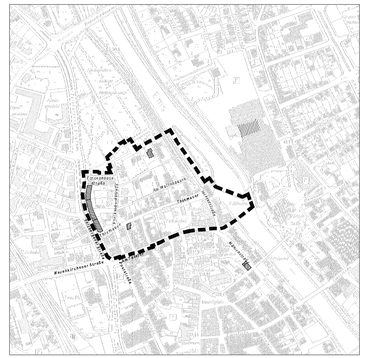
Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 01.06. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 06.06. 2007 — Die Bürgermeisterin In Vertretung
gez. Kuhlmann
Beigeordneter

06.02. 2007

Stadt Rheine
12. Änderung
Bebauungsplan Nr. 10 a
Kennwort: Westliche Innenstadt

Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 — Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96