

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
II Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
--- Baugrenze

4. Weitere Nutzungsarten

--- Straßenverkehrsfläche
--- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
F + R Fuß- und Radweg
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
□ Turnhalle
--- Grünfläche (öffentlich)
□ Parkanlage

4. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- 57 --- Isophonelinie
SSK II Schallschutzklasse
▽ Geruchsimmisionslinie gem. Gutachten s. Hinweis Nr.5

II. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
123 Flurstücknummer
○ vorhandener Baumbestand s. textl. Festsetzungen Nr. 2
▨ Wohngebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungssätze in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.
(RoEit. d. Innenministers I D2 - 7120)

Rechtsgrundlagen

- 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)
- 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. 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. 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 12. Februar 2007

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 305, Kennwort: "Gellendorfer Mark-Ost"

- Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 305, Kennwort: Gellendorfer Mark-Ost, werden alle Grundstücke unter Berücksichtigung der Alt-lasten freigelegt bzw. entsiegelt und der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt.

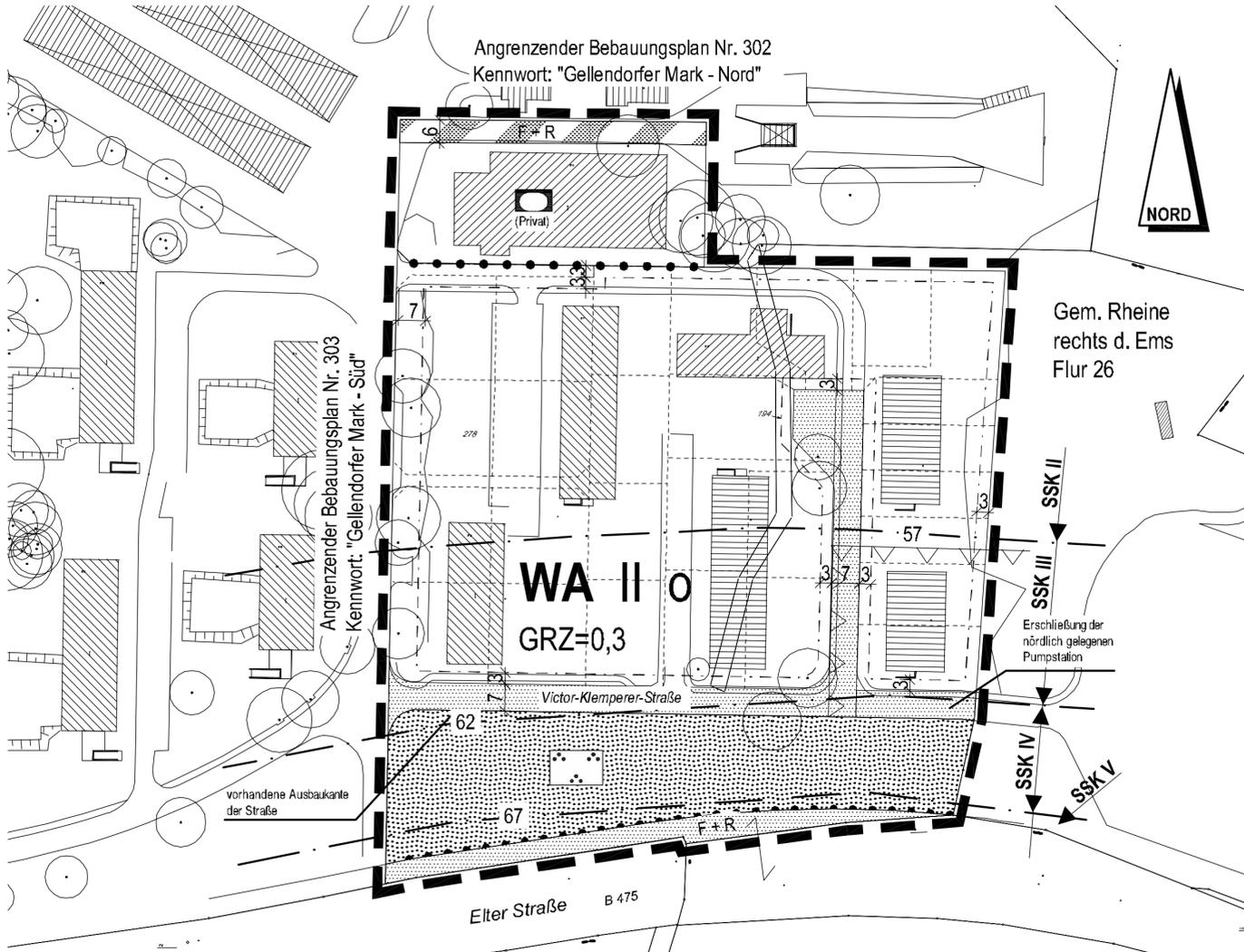
Zulässig innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in Verbindung mit der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine die geschützten Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Ausnahmeweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 sind für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilflächen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die folgenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen zu treffen:

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R_{w,100}$ angegeben.

	Geschoss	Teilbereich Ausweisung	
		1	2
		62 – 57 dB(A) (Tag)	< 57 dB(A) (Tag)
		WA	WA
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Südseiten der Gebäude; Vorderfronten (erforderliches $R_{w,100}$)	EG und OG LPB II 35 dB	LPB II 30 dB
	Ost- und Westseiten der Gebäude; Seitenfronten (erforderliches $R_{w,100}$)	EG und OG LPB III 35 dB	LPB II 30 dB
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches $R_{w,100}$)	EG und OG LPB II 30 dB	LBP II 30 dB
	Nordseiten der Gebäude; (erforderliches $R_{w,100}$)	EG und OG LPB II 30 dB	LPB II 30 dB



Hinweise:

- Das an die Bebauungspläne „Gellendorfer Mark Nm. 302 - 305“ angrenzende Truppenübungs Gelände „Fichtenvenn“ bleibt der militärischen Nutzung durch die Bundeswehr vorbehalten. Dies kann temporär zu Beeinträchtigungen durch Übungen oder Manöver der Bundeswehr, wie Flug-/Schieß- und Fahrzeuglärm o. Ä. kommen.
- Der angrenzende Standortübungsplatz Gellendorf wird auch von den Heeresfliegern mit ihren Hubschraubern als Übungsraum fliegerisch genutzt. In diesem Übungsraum befinden sich drei Landezonen. Dieser Übungsraum wird als Bewegungsraum für wiederholtes An- und Abfliegen der Landezonen benutzt. Der Standortübungsplatz ist ganzjährig von montags bis freitags für den Flugbetrieb nutzbar. Davon ausgenommen sind Feiertage. Ab 7 Uhr kann im Übungsraum Flugbetrieb tagsüber in einer Höhe zwischen 30 und 150 m stattfinden, die sich während der Start- und Landephase reduziert. Nachflüge sind von montags bis einschließlich freitags bis 24 Uhr möglich. In streng geregelten Ausnahmefällen ist in den Monaten Mai und August eine fliegerische Nutzung bis 1.30 Uhr, in den Monaten Juni und Juli bis 2 Uhr möglich. Die Flughöhe beträgt – mit Ausnahmen der Start- und Landephase – nachts mindestens 75 m.
- Am östlichen Rand des Standortübungsplatzes befindet sich auch die Standortschießanlage.
- Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf – ca. 2 km Luftlinie nördlich gelegen – kann es bei sog. „Platzrunden“ zum Überflug des Planbereiches durch Segel- oder Motorflugzeuge kommen.
- Südöstlich des Bebauungsplanes Nr. 305 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Ost“ ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die Flächen im Plangebiet „Gellendorfer Mark-Ost“ werden teilweise mit mehr als 10% der Jahresstunden durch Gerüche aus der Landwirtschaft beeinträchtigt.
- Bevor Bauarbeiten sowie Ausschachtungsarbeiten stattfinden bzw. Maßnahmen begonnen werden, ist mit Umsicht und mit der nötigen Sorgfalt eine Erkundung des Terrains vorzunehmen, da mit örtlicher bzw. unterirdischer Infrastruktur gerechnet werden muss (Fernwärme, Wasser, Fernmeldewesen, Abwasser, Elektrizität o. Ä.).

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den o. a. Teilbereichen 1 und 2 bis zur Isolinie 55 dB(A) tags sind die Außenwohnbereiche auf dem eigenen Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen.

- Innerhalb des Plangebietes dürfen bauliche Anlagen maximal die Bauhöhe von 30 m über Grund erreichen; dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
- Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 mtr. 96m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen EWR und Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem und ist ausreichend, um in einem WAMI-Gebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.
- Bei Abbruchmaßnahmen ist eine gebäudebezogene Erfassung sämtlicher schadstoffbehafteter Baumaterialien durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, 23.05.07

Produktgruppe Stadtplanung

gez. M. Gellenbeck
Stadt. Baurätin z.A.

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

Rheine, 23.05.07

Produktgruppe Vermessung

gez. Hildebrandt
Stadt. 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, 23.05.07

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28.07.04 bis einschließlich 18.08.04 stattgefunden.

Rheine, 23.05.07

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 09.09.04 in der Zeit vom 02.04.07 bis einschließlich 04.05.07 öffentlich ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.05.07 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 23.05.07

gez. Angelika Kordfelder
Die Bürgermeisterin

gez. Theo Eifert
Schiffführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 17.08.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 17.08.07

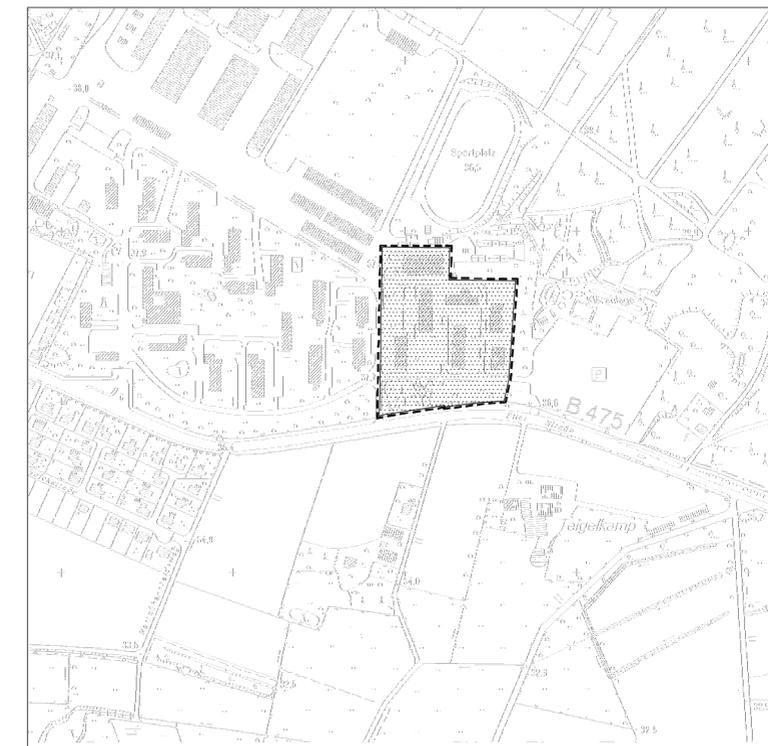
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 305 Kennwort: "Gellendorfer Mark - Ost"

Maßstab 1 : 1000



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96