

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. 465)
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 NRW 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. 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



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Baugestaltung

5. Weitere Nutzungsarten

Fläche für den Gemeinbedarf
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Grünfläche
Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz
 Erhaltungsebot für Bäume
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
Stellplätze
 Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Lärmpegelbereich
 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
rechtwinklig
 Flurgrenze
Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie
Höhenpunkt
 Wohngebäude
 Wirtschaftsgebäude

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Zum Schutz vor Einwirkungen durch Verkehr der Bauerschaftsstraße und Brochtruper Straße müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt werden.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ (in dB(A))	erforderliches R' _{w, res.} des Außenbauteils (in dB)
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'_{w, res.} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.
Für Schlafräume ist – zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe – eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung vorzusehen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'_{w, res.} zu berücksichtigen.
Für die Wohngebäude innerhalb der zuvor aufgeführten Lärmpegelbereiche, in denen besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäude gelten, ist der Nachweis des Schallschutzes zu erbringen. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.) sind anhand der VDI 2719 nachzuweisen.

3. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) können Flächen für Stellplätze, Zufahrten etc. bis zur Hälfte (50%) angerechnet werden, wenn diese dauerhaft in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.
4. Im Bereich dieser Änderung sind insgesamt 8 heimische Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 20 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind folgende Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Vogelkirsche oder Feldahorn.
Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich mit Schnitthecken einzugrün. Für die Anpflanzung von Schnitthecken sind folgende Laubgehölzarten zu verwenden: Rotbuche, Hainbuche oder Weißdorn. Die Hecken sind in einer Mindesthöhe von 1,20 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

5. Baugestaltung

Gebäudeform: Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst – Teil A“, sind 2 dreigeschossige Gebäude zulässig; die Grundform dieser Hauptgebäude ist als Rechteck auszubilden. Nebengebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile sind als solche optisch vom Hauptgebäude zu unterscheiden.

Dachgestaltung: Die vorgeschriebene Dachform ist das Pult-/Flachdach, welche parallel zu den Straßen ausgerichtet sind.

Gebäudehöhen: Die Traufhöhe darf, gemessen in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen Oberkante angrenzende Verkehrsfläche und Oberkante Sparren, maximal 7,80 m betragen; die Firsthöhe darf bei den neu zu errichtenden Hauptgebäuden die Höhe von 9,80 m, gemessen Oberkante angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

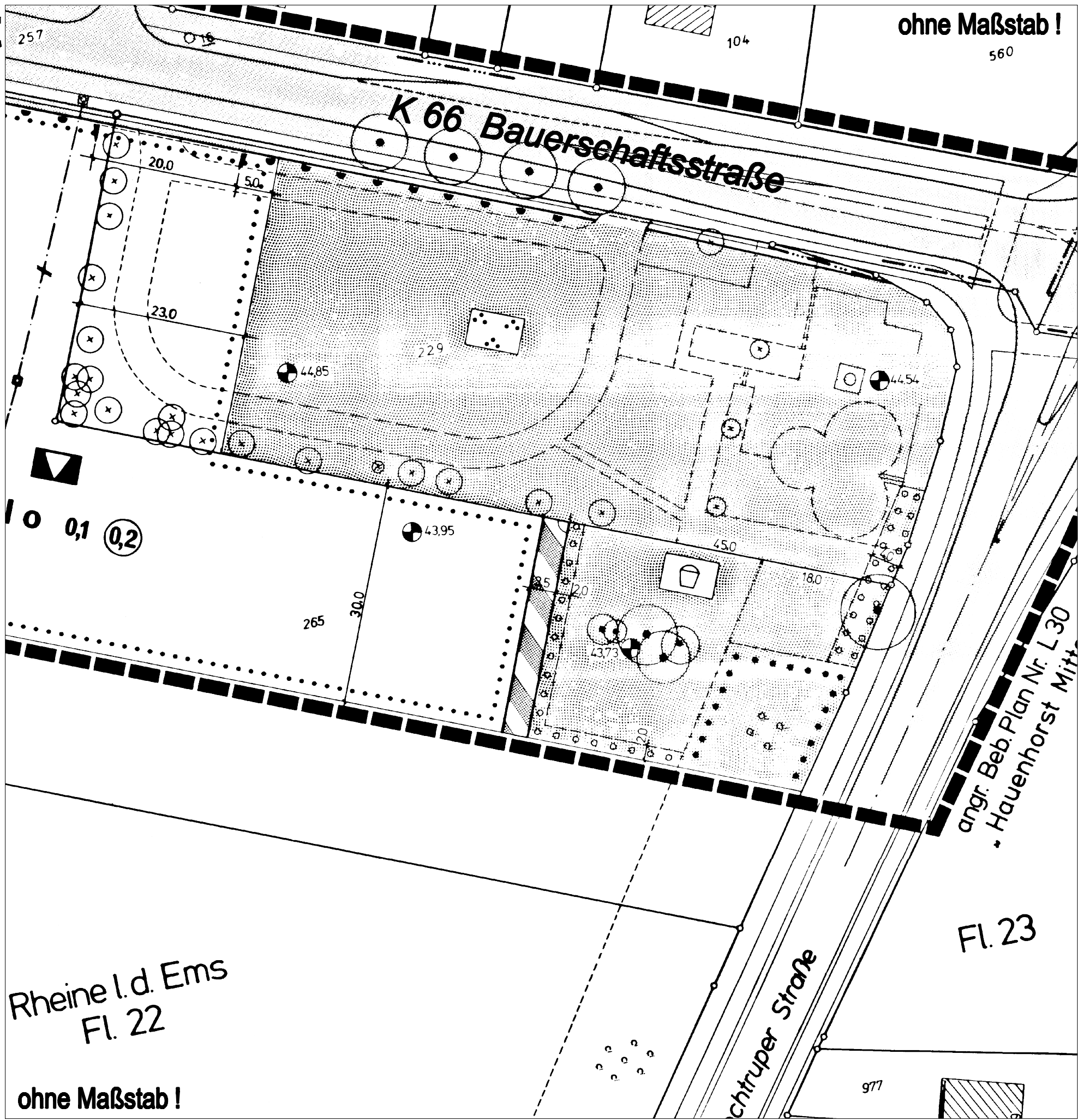
Materialien: Die Hauptgebäude sind straßenseitig in den ersten beiden Geschossen rot zu verblenden; unzulässig sind glasierte Verblender. Die Fugen sind als Naturamentfugen auszubilden (ohne Farbzusätze). Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen (Dachflachpfannen für flach geneigte Dächer) einzudecken. Das straßenseitige dritte Vollgeschoss ist mit hellem Putz in weiß bis hellgrau auszubilden. Fenster und Türrahmen sowie Eingangszonen sind grundsätzlich nur in weißer Farbgebung oder in naturfarbenbelassenem Holz zulässig. Ebenso sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen nur in weißer Rahmenfarbgebung oder in naturfarbenbelassenem Holz zulässig.

Hinweis

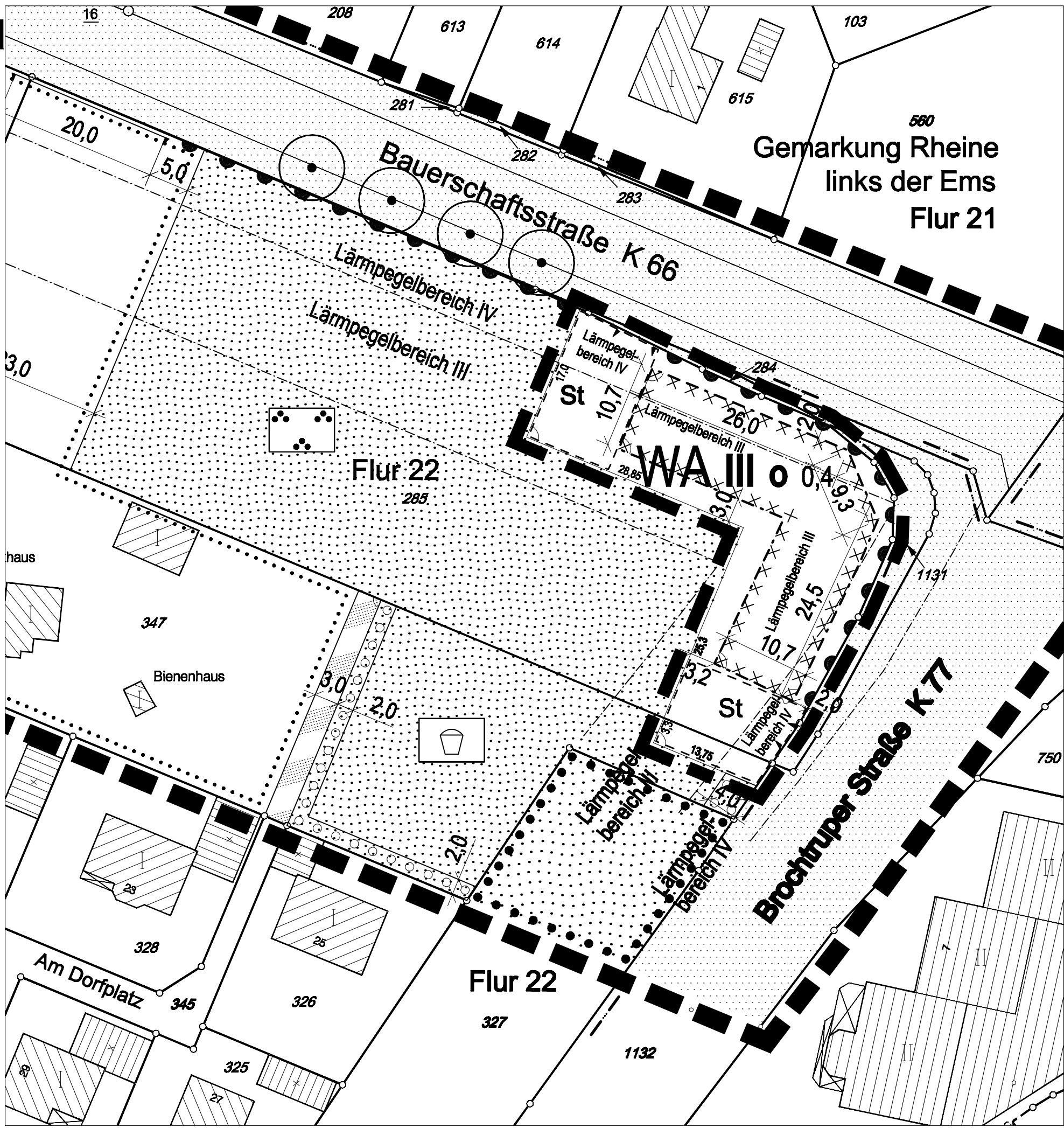
1. Unter- und oberirdische Infrastruktur- bzw. Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Die genaue Lage ist bei den Versorgungsträgern bzw. bei der Stadt Rheine, Fachbereich 5 zu hinterfragen.

Dieser Änderungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage (StadtCAD 7) erstellt. Auskünfte über die genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.

Alt



Neu



Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 19.06. 2007

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Gellenbeck
Stadt. Baurätin z.A.

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

Rheine, 19.06. 2007

Produktgruppe Vermessung

gez. Hildebrandt
Stadt. Vermessungsrätin

Der Stadteentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 30.08. 2006 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rheine, 19.06. 2007

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.11. 2006 bis einschließlich 06.12. 2006 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadteentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 21.03. 2007 in der Zeit vom 16.04. 2007 bis einschließlich 16.05. 2007 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 19.06. 2007

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 19.06. 2007 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 19.06. 2007

gez. Dr. Korfelder
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 04.07. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 04.07. 2007

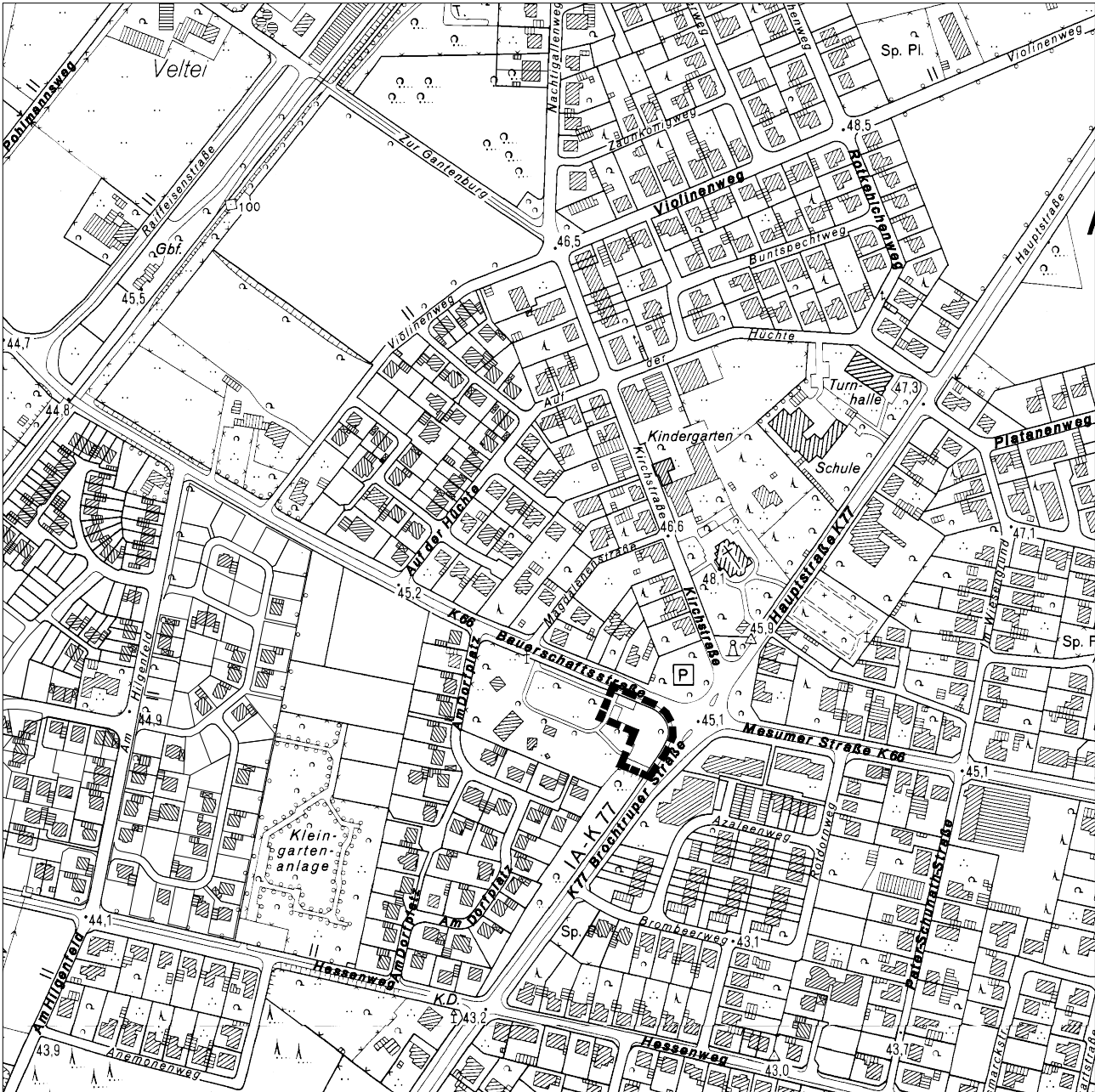
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

19.06. 2007

Stadt Rheine
2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 213
Kennwort: "Dorfplatz Hauenhorst"
Teil A

Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96