

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ||||| Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäudestrichung

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- VI Höchstgrenze
- II - III Mindest- und Höchstmaß
- ADG ausgebautes Dachgeschoss als zulässige Vollgeschosse im Sinne des § 2 (9) BauO NW
- H Gebäudehöhe

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptgebäudestrichung
- Durchfahrt, Arkade

4. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Aufschüttung als Böschung
- ▲ Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- der angrenzenden Grundstücke
- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- GFL 1 der Allgemeinheit
- GFL 2 der angrenzenden Grundstücke

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

- Grünfläche
- Sportanlage, Zweckbestimmung Tennis
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

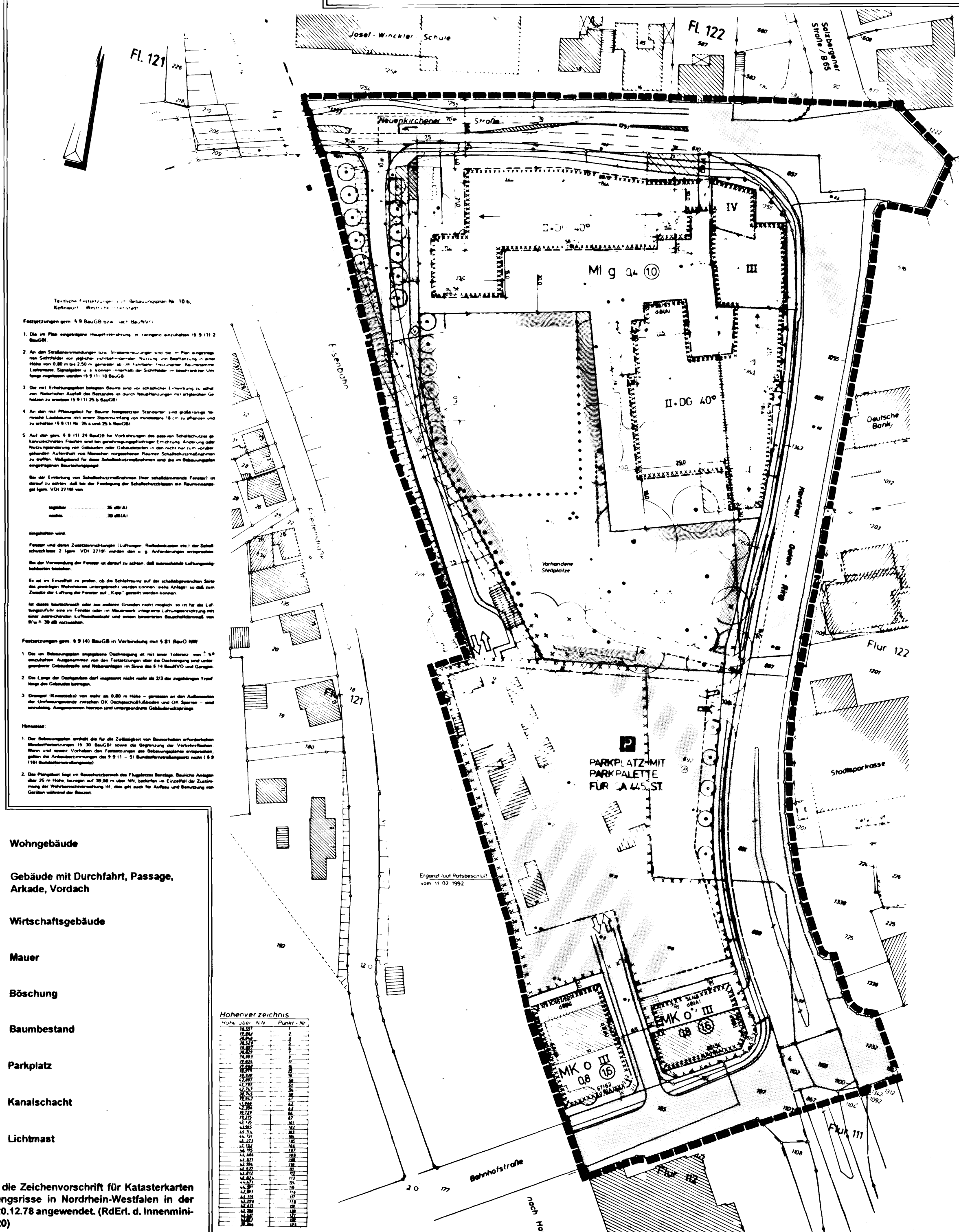
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO:

- Die im Plan eingetragene Hauptstrichung ist zwingend einzuhalten (§ 9 (1) 2 BauGB).
- An den Straßeneinmündungen bzw. Straßenzweigungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sich verengender Nutzung und Befahrung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m, gemessen ab OK-Fahrbahn, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Signalgeber u. ä. können innerhalb der Sichtfelder in beschränktem Umfang zugelassen werden (§ 9 (1) 25 BauGB).
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Notwendiger Ausfall des Bestandes ist durch Neupflanzungen mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- An den mit Pflanzgebot für Bäume festgesetzten Standorten sind großkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB).
- Auf den gem. § 9 (1) 24 BauGB für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes gekennzeichneten Flächen, werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienen- und Straßenverkehr bei einer baulichen Einrichtung, baulichen Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung (Rollläden, Lärmschutzwände etc.) der Schallschutzklasse SSK 3 vorgeschrieben. Für Schallschutzwände ist, zum Zwecke einer ausreichenden Baulösung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse SSK3 vorzusehen. Betroffen sind alle Fenster von den Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen sind die Gebäude oder Einrichtungen (Werkstätte, Kinosäle und Parkhäuser) in ihrer baulichen Ausführung so auszurichten, daß die Wohnverträglichkeit sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, entsprechend des jeweiligen Gebietscharakteres, sichergestellt ist. Hinweise zum ausreichenden Schutz vor Lärm sind in dem Gutachten Nr. 5040195 vom Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist, aufgeführt. Ein entsprechender Nachweis ist vom Antragsteller der Genehmigungsbefähigung vorzulegen.
- Im Bereich der MK-Flächen sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Wohnungen und die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vollgeschosse im Sinne des § 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO. Im Bereich der MK-Flächen sind die im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergünstigungen, 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 (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO), und zwar:
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung.
 - Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Stripsteasies), die der Erlöse des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen.
 - Sex-Kino und Video-Kabine/Video-Peep-Shows.

- Im Plangebiet sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sollte bei Baumaßnahmen Boden entfernt werden müssen, so ist dieser entsprechend seiner Belastung zu behandeln bzw. zu entsorgen. Eine Abgrenzung des kontaminierten Bodens von unbelastetem Material kann vor Ort organoleptisch im Rahmen einer guten fachlichen Begleitung erfolgen.
- In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche sind die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus und mögliche Änderungen für die angrenzende MK-Fläche im notwendigen Umfang abzustellen. Die verbleibenden Flächen sind von einer Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

alt M. = 1:1000



II. Baugestaltung

- 40° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

- 0,0 Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 Radien
- rechtwinklig
- Verlängerung
- Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinien

- Wohngebäude

- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Vordach

- Wirtschaftsgebäude

- Mauer

- Böschung

- Baumbestand

- Parkplatz

- Kanalschacht

- Lichtmast

-

-

-

-

-

-

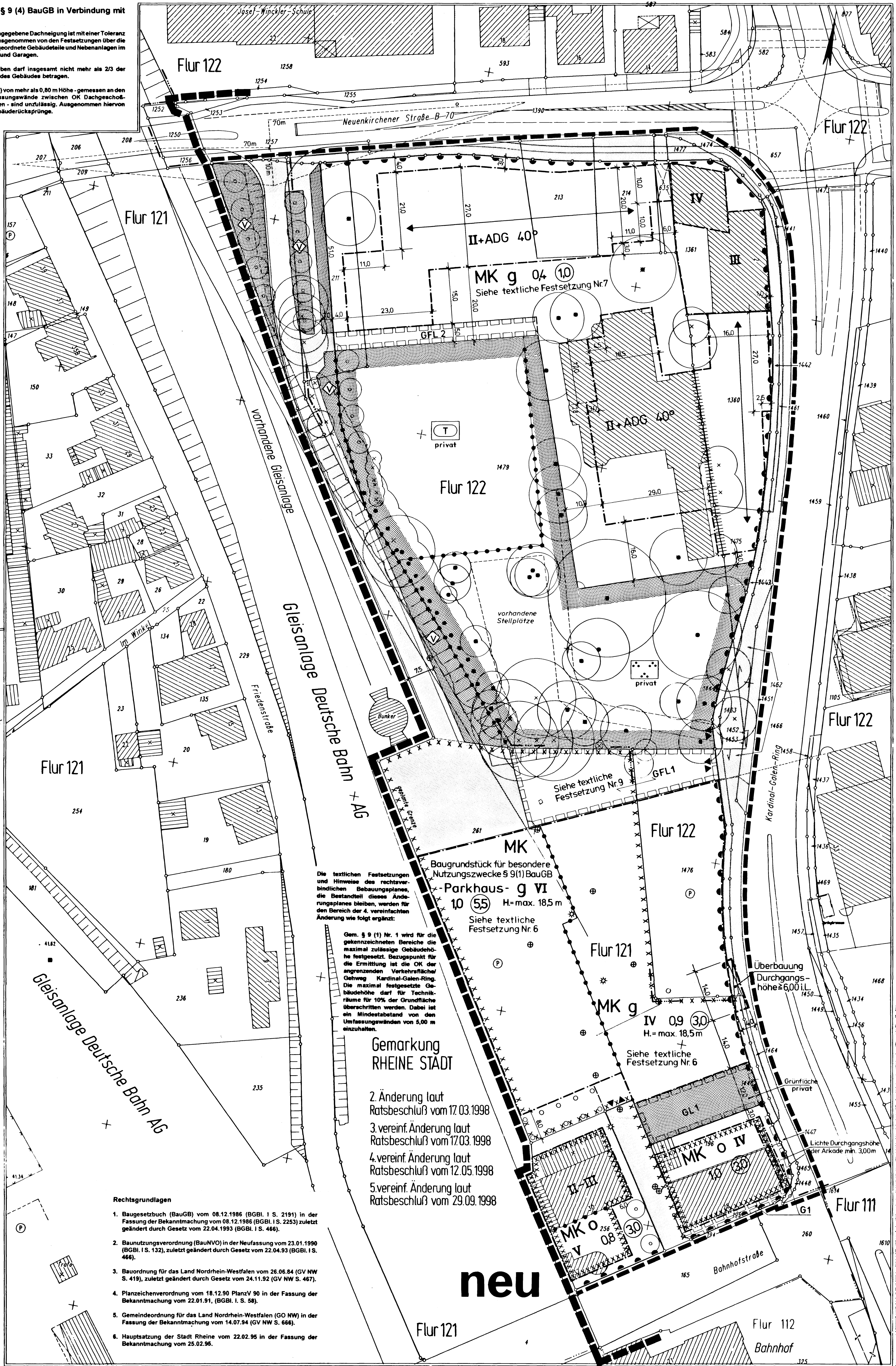
Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

- Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5° einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeanteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.
- Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Traufhöhe des Gebäudes betragen.
- Drempel (Kniestockhöhe) von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachschotterfahndosen und OK Sparren, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderückgrünze.

- Im Bebauungsplangebiet werden archaische Funde/Befunde/Bodenkulturen erwartet. Deshalb sind mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. folgende Auflagen zu machen:
 - Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Telefon 02 51/21 05-22, oder der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (haltungsgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfallensstadien in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
 - Der Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftrag ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

- Bei der Bebauung der an die Flächen der Deutschen Bahn AG angrenzenden Grundstücksflächen sind folgende Punkte zu beachten:
 - Auf das Betriebsgelände der Eisenbahnstrecke darf kein Oberflächennasser abgeleitet werden.
 - Entlang der Strecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnverkehrs verwechselt werden oder zu einer Verunsicherung der Fahrpläne führen könnten.
 - Eine Befestigung entlang der Bahn muß sich nach dem Aufwuchsprofil der DB AG richten, so daß Schäden an Bahnanlagen aus Windwurf nicht zu befürchten sind und die Sicht des Personals nicht beeinträchtigt wird.
 - Die direkt in der Nähe des Vorhabens verlaufende Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird darauf hingewiesen, daß jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist.
 - Die Schutzabstände zwischen neuen Anlagen und spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation weder durch Personen selbst, noch durch Baumaschinen bzw. durch bewegte Gegenstände (z. B. Stangen, Leitern etc.) unterschritten werden.
 - Die Bauarbeiten ggf. bis an Anlagen der DB AG heranreichen wird darauf hingewiesen, daß dort Betriebsanlagen (z. B. Kabel) vorhanden sein können, die grundsätzlich zu schützen sind, insofern ist eine frühzeitige Abstimmung vorzunehmen.
 - Der Bahner oder dessen Rechtsnachfolger müssen das Baugrundstück zum Bahngelände hin übersichtlicher ohne Tor und Tür einrichten. Die Einfriedung ist dauernd zu unterhalten und zu erhalten.
 - Bei Aufhebung und Beseitigung eines Baubereichs oder Auftrags sind die Schutzabstände zwischen neuen Anlagen und spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation weder durch Personen selbst, noch durch Baumaschinen bzw. durch bewegte Gegenstände (z. B. Stangen, Leitern etc.) unterschritten werden.
 - Die Standsicherheit der Fahrbahnflächen darf durch die Bauarbeiten nicht gefährdet werden.

- Die Druckzone für Eisenbahnanlagen darf nicht angeschnitten werden.
- Die Standsicherheit der Fahrbahnflächen darf durch die Bauarbeiten nicht gefährdet werden.



Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die Bestandteil dieses Änderungsplanes bleiben, werden für den Bereich der 4. vereinfachten Änderung wie folgt ergänzt:

Gem. § 9 (1) Nr. 1 wird für die gekennzeichneten Bereiche die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung ist die OK der angrenzenden Verkehrsfläche/Gebarung. Kartell-Güter-Ring. Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe darf für Technikräume für 10% der Grundfläche überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von dem Umfassungsgelände von 5,00 m einzuhalten.

Gemarkung RHEINE STADT

2. Änderung laut Ratsbeschluss vom 17.03.1998
3. vereinf. Änderung laut Ratsbeschluss vom 17.03.1998
4. vereinf. Änderung laut Ratsbeschluss vom 12.05.1998
5. vereinf. Änderung laut Ratsbeschluss vom 29.09.1998

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 444).
- Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 444).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GV NW S. 467).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.90 PlanV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91, (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 668).
- Hauptatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.95.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, Stadtplanungsamt

Dipl.-Ing. Techn. Beigeordneter

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

Rheine, Stadtvermessungsamt

Stadt-Ver.-Amtsrot

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am ... die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, ...

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom ... in der Zeit vom ... bis einschließl. ... öffentlich ausliegen.

Rheine, ...

Der Stadtdirektor In Vertretung

Techn. Beigeordneter

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

Rheine, ...

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom Az.: ... werden Verteilungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, ...

Bezirksregierung Münster Im Auftrag

Oberregierungsbaudirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am ... öffentlich amtlich bekanntgemacht worden.

Rheine, ...

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rheine, ...

Der Stadtdirektor In Vertretung

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

1. und 2. Änderung

3.- 5. vereinf. Änderung

Bebauungsplan Nr.10b

Kennwort: Westl. Innenstadt

Maßstab = 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000