

# Zeichenerklärung

## I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II** Höchstmaß
- II** zwingend
- FH** Firsthöhe
- TH** Traufhöhe

## 3. Bauweise

- O** offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- PD / SD** Pultdach / Satteldach
- WE** Wohnfläche je Einzelhaus 2WE, Doppelhaus je Hälfte 1WE

## 4. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grünfläche (öffentlich)
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Fläche für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Isophonlinie
- SSK** Schallschutzklasse

## III. Planbestimmende Maße

- 18,0** Maße, Breitenmaße parallel
- Höhenpunkt über NN geplante Straßenhöhe

## IV. Bestandsangaben

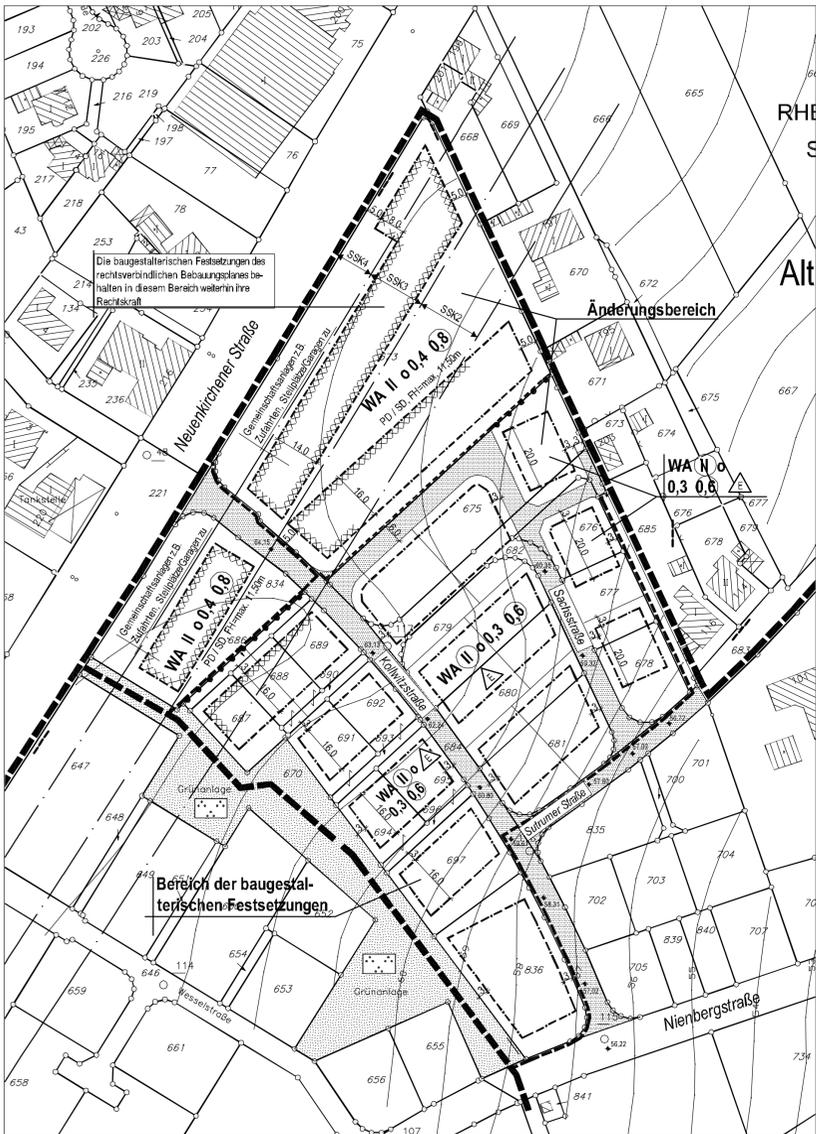
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123** Flurstücknummer
- topogr. Höhenlinie
- Wohngebäude
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewandt. (RdErl. d. Innenministers ID2-7120)  
Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die genaue geometrische Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

## 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. 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)
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. 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 12. Februar 2007

# Alt

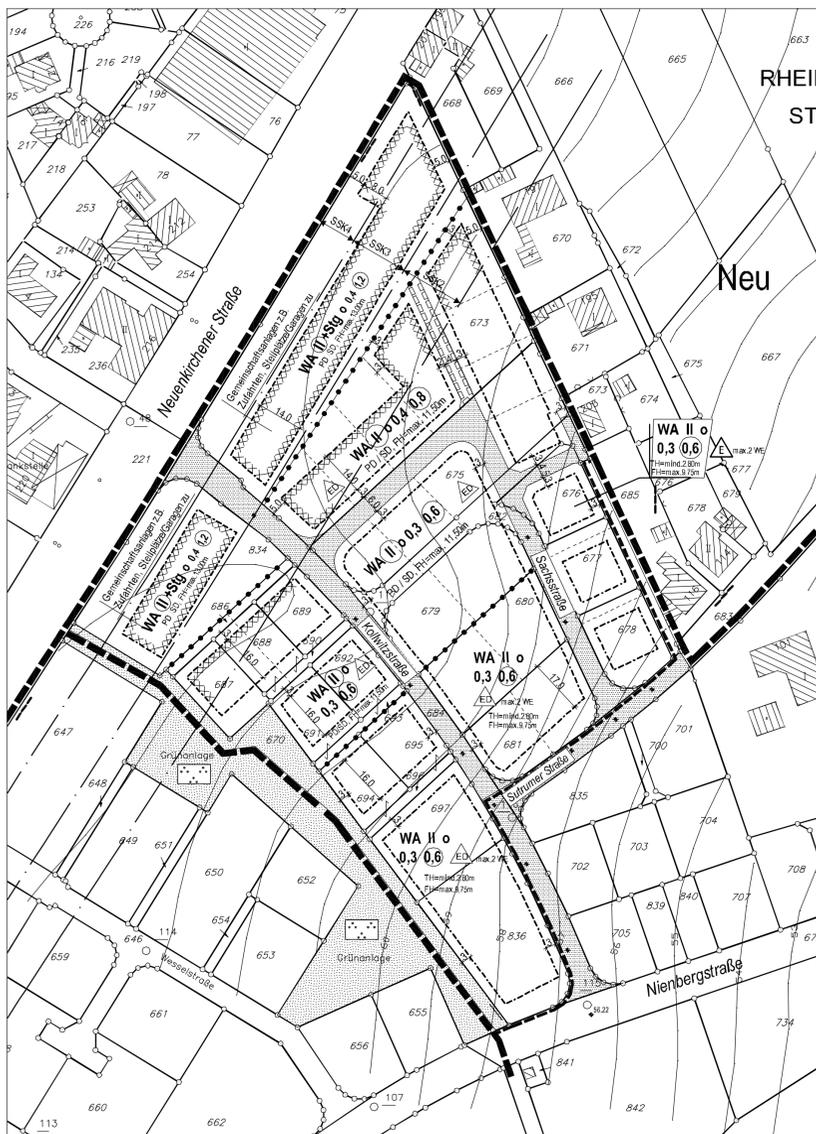


# Alt

## Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW für den gekennzeichneten Bereich:

1. Für die zu errichtenden Wohngebäude ist ein additives, orthogonales Gestaltungsprinzip vorgegeben, so dass ein Baukörper aus einem oder mehreren Kuben entsteht.
2. Die den jeweiligen Kuben zugeordneten Fassadenflächen sind plastisch reduziert zu gliedern. Vor- und Rücksprünge dürfen 24,00 m nicht überschreiten. In der Gesamtfassadenstruktur ist die Vertikale zu betonen (z. B. durch Fensterformate, Lisenen, Risalitbildung, Mittelenkungen).
3. Die Gebäude sind zwingend zweigeschossig auszuführen; die Geschosshöhe für das Erdgeschoss muss mindestens 3,25 m betragen und für das Obergeschoss mindestens 2,75 m. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m, die minimale Traufhöhe 6,00 m – bezogen auf die mittlere Höhe, der den Grundstücken vorgelagerte öffentliche Erschließungsfläche. Drempel sind unzulässig.
4. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig – als Material sind Tondachpfannen oder Zinkblech in der Farbe grau zu verwenden. Dachansätze und Dachaufbauten sind unzulässig. Dachüberstände sind reduziert mit einer maximalen Ausragung von 24,00 cm auszubilden – gemessen von aufstehendem Mauerwerk bis zur Außenkante Dachkonstruktion.
5. Fenster und Öffnungen sind nur bis zu 50 % der Fläche der Gesamtfassade zulässig. Es ist ein stehendes Format zu wählen. Als Farben sind weiß, grau oder naturholzfärbig zulässig.
6. Die Außenwände sind in Verbundmauerwerk auszuführen, für die Farbgebung der Wandflächen sind nur mittelhell bis dunkle Farbtöne der Farbe rot, Material Ziegel- oder Klinkerstein vorzusehen. Naturstein ist in untergeordneten Bauteilen (z. B. Sockel, Stützen/Risalite, Lisenen) zulässig.
7. Die Grundstücks- und Garagenzufahrten sind auf 4,00 m Breite zu begrenzen.
8. Grundstückseinfriedigungen dürfen die Höhe von 1,00 m straßenseitig nicht überschreiten, ortstypische Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
9. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

# Neu



## Textliche Festsetzungen zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO
1. Die in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
  2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die nördliche, westliche und östliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster/-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.
  3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude die im Plan angegebenen maximalen Wohneinheiten (WE) zulässig; je Einzelhaus 2 WE, je Doppelhaushälfte 1 WE.

## Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Die Traufhöhe und die Firsthöhe dürfen bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten bzw. unterschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerte geplante Erschließungsfläche (öffentliche und private). Die maßgeblichen Höhen der geplanten Bebauung werden von der Stadt Rheine festgelegt und sind im Fachbereich 5 „Planen und Bauen“ Stadtplanung und Verkehr zu erfragen.
2. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
3. Bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Spielplätze etc., im Sinne des § 21 a Absatz 2 BauNVO ist der Nachbarnschutz zu gewährleisten.
4. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte GRZ gemäß § 19 BauNVO ist einzuhalten; bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Spielplätze etc., im Sinne des § 21 a Absatz 2 BauNVO können diese an außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Flächen der Fläche des Baugrundstückes hinzugerechnet werden.

Die weiteren Festsetzungen zu Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz, sowie die Zuordnungsfestsetzung bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

## Verfahrensvermerke

- Für die städtebauliche Planung Rheine, 11.12.07 Produktgruppe Stadtplanung
- gez. M. Gellenbeck  
Städt. Baurätin z.A.
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
- Rheine, 11.12.07 Produktgruppe Vermessung
- gez. Hildebrandt  
Städt. Vermessungsrat
- Der Stadteentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 14.08.07 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.
- Rheine, 11.12.07 Die Bürgermeisterin  
in Vertretung
- gez. Kuhlmann  
Beigeordneter
- Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadteentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 14.08.07 in der Zeit vom 08.10.07 bis einschließlich 08.11.07 öffentlich ausgelegen.
- Rheine, 11.12.07 Die Bürgermeisterin  
in Vertretung
- gez. Kuhlmann  
Beigeordneter
- Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 11.12.07 als Satzung beschlossen worden.
- Rheine, 11.12.07
- gez. Dr. Angelika Korffelder  
Die Bürgermeisterin gez. Effert  
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 10.01.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
- Rheine, 10.01.08 Die Bürgermeisterin  
in Vertretung
- gez. Kuhlmann  
Beigeordneter

# Stadt Rheine 14. Änderung Bebauungsplan Nr. 298 Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil D"

Maßstab 1 : 1000

