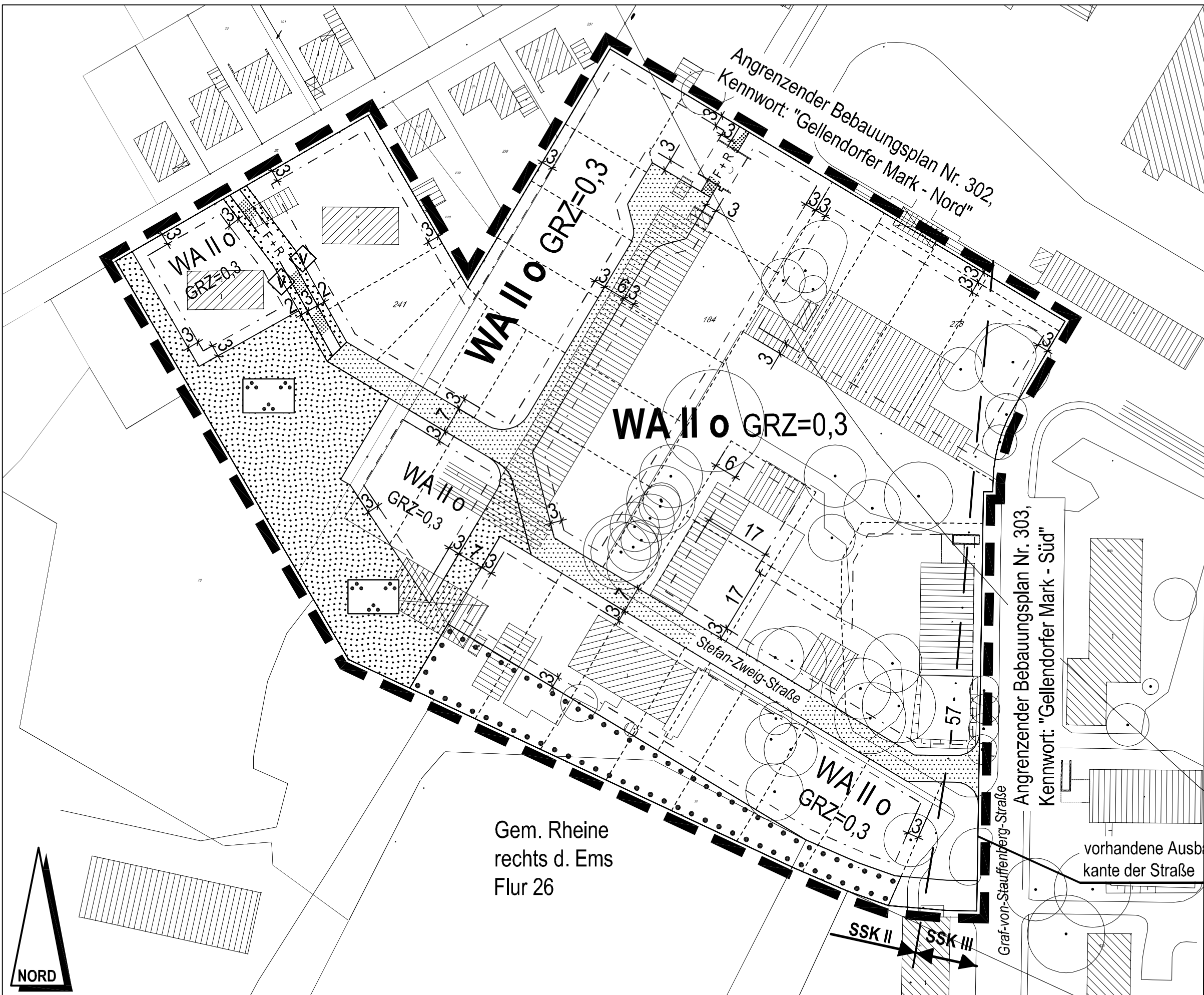
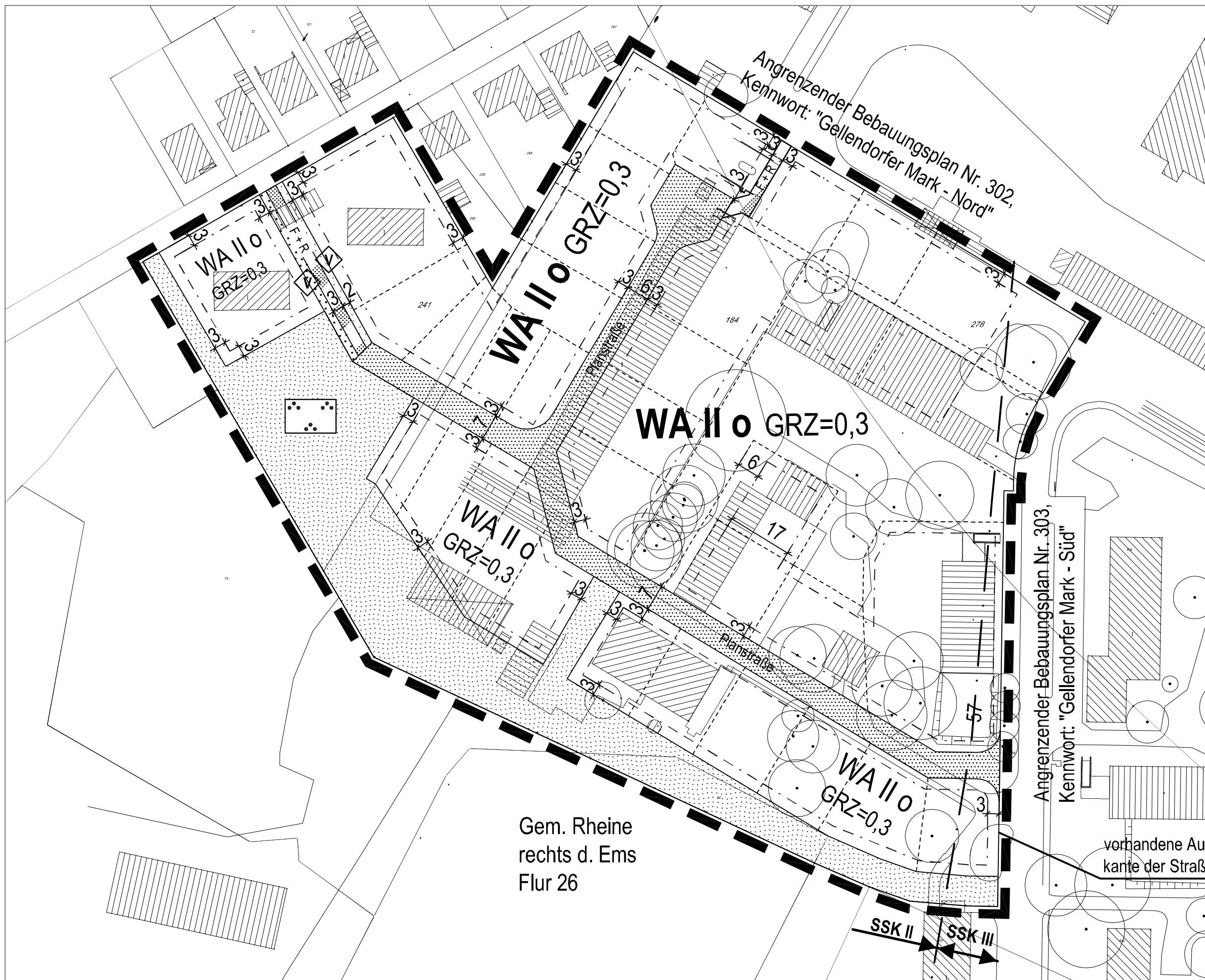


Alt

Neu



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:
Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
Baugrenze

SSK II Straßenverkehrsfläche

SSK III Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung als:

F + R Fuß- und Radweg

G Grünfläche (öffentlich)

P Parkanlage

••••• Fläche zur Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern

4. Sonstige Planzeichen

WA II o GRZ=0,3 Grenze des räumlichen
Änderungsbereiches

— 57 — Isophonenlinie

SSK II Schallschutzklasse

II. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung

— . . . — Flurgrenze

123 Flurstücksnummer

o vorhandener Baumbestand
s. textl. Festsetzungen Nr. 2

W Wohngebäude

W 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 zum Bebauungsplan Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark-West"

- Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 304, Kennwort: "Gellendorfer Mark-West", werden alle Grundstücke unter Berücksichtigung der Altlasten freigelegt bzw. entsiegelt und der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt.
- Zulässig innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 304 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 $R_{w,ext}$ angegeben.

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

Hinweise:

- Das an die Bebauungspläne „Gellendorfer Mark Nm. 302 - 305“ angrenzende Truppenübungs- und Fichtennetz 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. Nachtläufe 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.
- Bevor Bauarbeiten sowie Ausschachtungsarbeiten stattfinden bzw. Maßnahmen begonnen werden, ist mit Umsicht und mit der nötigen Sorgfalt eine Erkundung des Terrains vorzunehmen, die mit örtlicher bzw. unterirdischer Infrastruktur gerechnet werden muss (Fernwärme, Wasser, Fernmeldewesen, Abwasser, Elektrizität o. Ä.).
- Innerhalb des Plangebietes dürfen bauliche Anlagen maximal die Bauhöhe von 30 m über Grund erreichen; dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugefällen während der Bauphase.

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

Teilbereich 2, Festsetzung für die Nordseite: Diese gilt nur für die 1. Bauzeile an der Haupterschließungsstraße.
In den o. a. Teilbereichen 1 und 2 bis zur Isolinie 55 dB(A) tags für WA sind die Außenwohnbereiche auf dem eigenen Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen.

- Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können lt. DVGAW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 m 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserbereitstellung 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 WAM-Gebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.
- Bei Abbruchmaßnahmen ist eine gebäudebezogene Erfassung sämtlicher schadstoffbelasteter Baumaterialien durchzuführen.

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

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 11.03.08

Produktgruppe Stadtplanung

gez. M. Gellenbeck
Stadtk. Baurätin z.A.

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

Rheine, 11.03.08

Produktgruppe Vermessung

gez. Hildebrandt
Stadtk. Vermessungsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 19.09.07 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 11.03.08

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 Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 19.09.07 in der Zeit vom 07.11.07 bis einschließlich 07.12.07 öffentlich ausgelegt.

Rheine, 11.03.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 11.03.08 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 12.03.08

gez. Dr. A. Kordfelder
Die Bürgermeisterin

gez. Theo Eilert
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 05.04.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 08.04.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Beigeordneter

Stadt Rheine 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 304 Kennwort: "Gellendorfer Mark - West"

Maßstab 1 : 1000

