

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
5. 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 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

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
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

5. Weitere Nutzungsarten

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
Fuß- und Radweg
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erhaltungsgebot für Bäume

6. Sonstige Planzeichen

TB1 / TB2 Lärmbereich
Fläche für Aufschüttungen (Schallschutzmaßnahmen)
Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (ehemalige Entsandung)
Siehe textlichen Hinweis Nr. 2

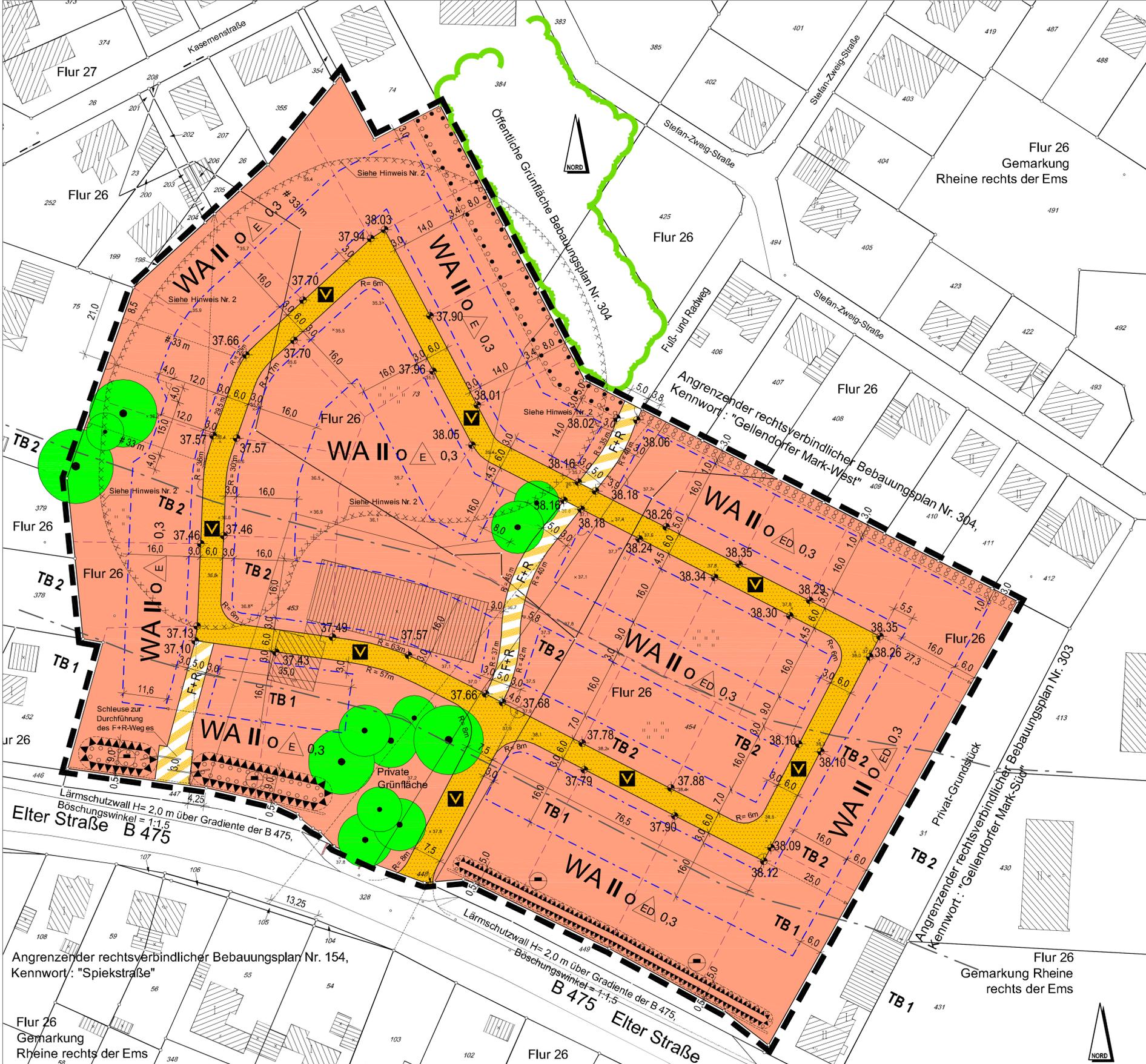
II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Grundstücksgrenze geplant
Ausbau-Höhenpunkt

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung # parallel
R=8,0 Radius
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
topogr. Umrisslinie
Gelände-Höhenpunkt
Grünland
Baumbestand
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss-NRW) entsprechend dem RdErl. d. IM NRW v. 8.6.1997 - III C4 - 7120 S/NBl. NRW 71342 angewendet worden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 269, Kennwort: "Hofstelle Sandmann"

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO und BnatschG:

- 1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen: In den gekennzeichneten Bereichen TB 1 und TB 2 sind in den Außenbauteilen von Gebäuden oder Gebäudeteilen etc. sowie in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die in der folgenden Tabelle genannten Lärmgegenstände gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anzustufen.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist entlang der Elter Straße ein Lärmschutzwall zu realisieren; gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichen TB 1 und TB 2 ohne vorgenannte Maßnahme keine Wohnnutzung zulässig.
4. Auf den gekennzeichneten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgemäße Bäume und Sträucher der nachfolgend genannten Arten anzupflanzen: Stiel-Eiche, Sanddorn, Feldorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Haintriegel, Hunds-Rose, Liguster, Stechpalme (Ilex) oder Eibe.
5. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes unzulässig:
- In gesamten Wohngebiet einschl. der Verkehrsflächen muss eine intensive Beleuchtung unterbleiben.
- Der Gebäudeabrisse ist im Zeitraum Januar - Februar vorzunehmen, um das Töten von Einzelvögeln zu vermeiden.
- Als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden der Verlust von Fortpflanzungsstätten von Rauchschwalbe und Feldsperrling durch die Herstellung bzw. das Anbringen von je 6 Stück künstlicher Nisthilfen an einem Pfosten in der Gemarkung Horstfeld, Flur 26, Flurstück 5 kompensiert.
6. Aufgrund der unregelmäßigen Topographie im Bereich des Bebauungsplanes ist die Höhe baulicher Anlagen auf die im Plan festgesetzte Höhe der geplanten, vorgelagerten bzw. zugeordneten Verkehrsfläche zu beziehen.
7. Dachendeckungen: Als Farbgebung für Dachendeckungen sind generell nur rote (bis rot-braune) und schwarze (bis grau) Materialien zulässig.
8. Fassadengestaltung: Für die Außenwände von Gebäuden sind folgende Materialien nicht zulässig: Fliesen, Schiefer, glänzende oder reflektierende Kunststoffe oder glänzende bzw. reflektierende Metalloberflächen.
9. Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
Hinweise:
1. Die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich.
2. Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Entsandung ist vor Durchführung jeglicher Baumaßnahme die Standsicherheit des Bodens nachzuweisen.
3. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 31 werden wohngebietsverträglich und hobbymäßig Haus- und Kleintiere gehalten.
4. Das Plangebiet wird von der Elter Straße (B475) im Süden beeinflusst.
5. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmitteleinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.
6. Vor- und Entsorgungsträger sind recht- und frühzeitig (mind. 4 Monate) vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen zu beteiligen.

Table with 4 columns: Einstufung in Lärmpöbereiche (LPB), Seiten der Gebäude zur B 475, EG u. OG, Geschoss, Teilbereiche TB 1, TB 2. It details noise protection requirements for different building parts and levels.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, 11.02. 2014
Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.03. 2012 bis einschließlich 23.04. 2012 stattgefunden.
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Städteentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 18.09. 2013 in der Zeit vom 06.11. 2013 bis einschließlich 06.12. 2013 öffentlich ausgestellt.
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 11.02. 2014 als SÄzung beschlossen worden.
Der SÄzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Munsterländischen Volkszeitung am 24.02. 2014 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 269 Kennwort: "Hofstelle Sandmann"

Maßstab 1 : 500 Stand: 09.01. 2014

