

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 355

Kennwort:
"Merschensheideweg / Elter Straße"

Vorentwurf

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

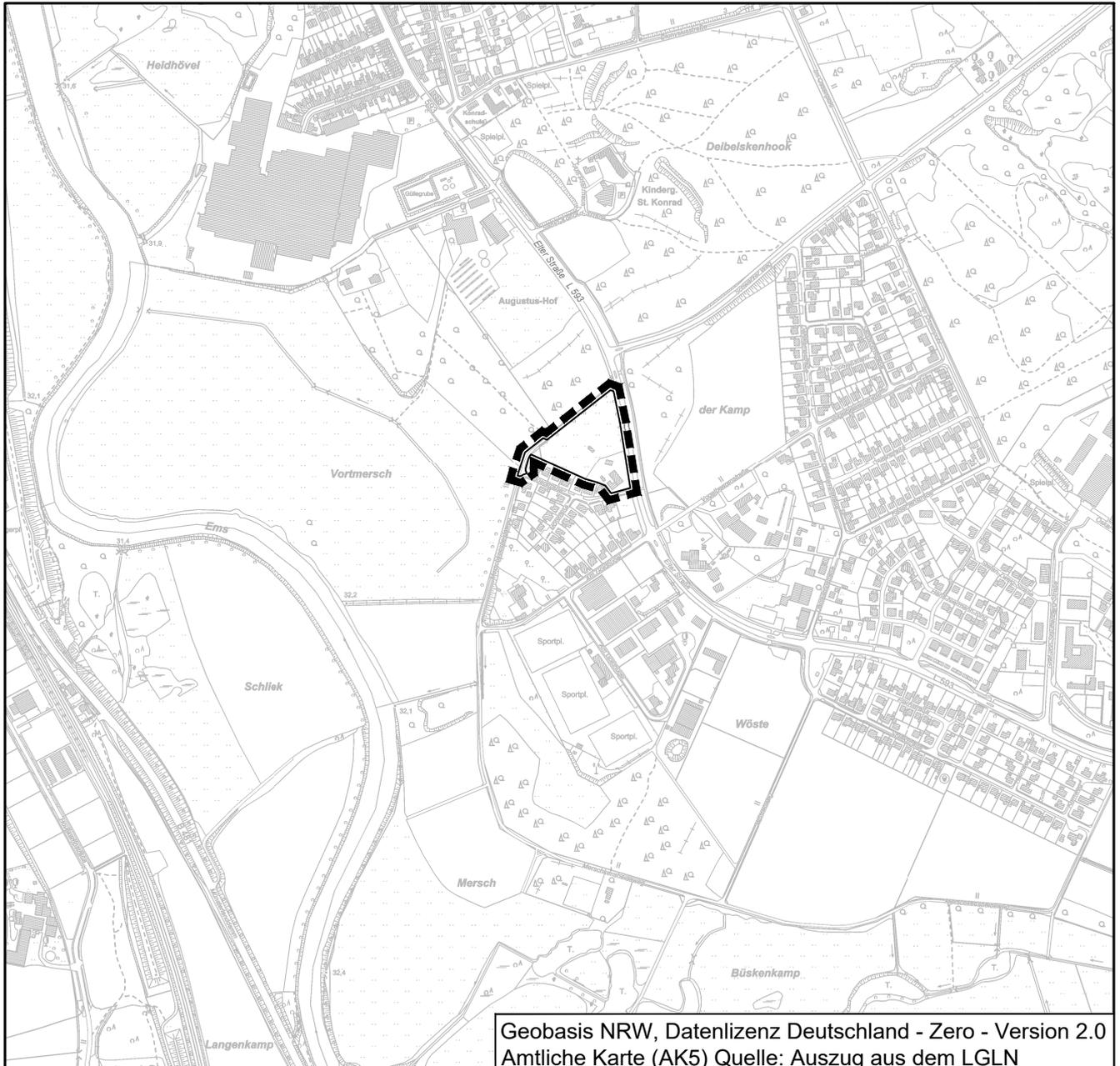
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org



Maßstab: 1:1.000

Stand: 13.02.2024





WA 2	II o
0,4	/
/	TH: 6,5 m GH: 10,0 m

WA 1	II o
0,4	/
SD mind. 20°	TH: 4,5 m GH: 10,0 m

WA 3	II-III o
0,4	/
FD/PD	GH: 13,0 m

WA 2	II o
0,4	/
/	TH: 6,5 m GH: 10,0 m

Flur
NORD
 ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse - zwingend
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH Traufhöhe (als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt der Dachhaut) in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH Gebäudehöhe (als oberster, äußerer Punkt der Dachhaut) in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



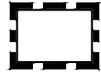
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder
Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109

LP III

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1



Lärmschutzwand mit 2,50 m Höhe über OKFF der unmittelbar
anschließenden hochbaulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SD, FD, PD

zulässige Dachform: Satteldach, Flachdach, Pultdach

mind. 20°

zulässige Dachneigungsspanne



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens
Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gebäude Katasterbestand



Flurgrenze



Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)

⊗
34,66 m

Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen



Überschwemmungsgebiet

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf das als Obergrenze in der Planzeichnung festgesetzte Maß nicht überschreiten. Soweit vorhandene bauliche Anlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß überschreiten, ist bei Neuerrichtungen oder Erweiterungen dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung des vorgenannten Maßes in dem vorhandenen Umfang zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 u. § 31 Abs. 1 BauNVO)
3. Soweit vorhandene bauliche Anlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Trauf-, First- und / oder Gebäudehöhe überschreitet, ist bei Neuerrichtung oder Erweiterung dieser Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung des festgesetzten Maßes in dem vorhandenen Umfang zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)
4. Zwischen Garage / überdachtem Stellplatz und der Einfahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 Nr. 1 BauNVO)
5. Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
6. Auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
7. Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
8. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem seitlichen Abstand von min. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
9. Die festgesetzte Schallschutzwand ist vom nördlichsten Punkt des Plangebietes mit einem Abstand von 10 m in einer Mindestlänge von 106 m parallel zur östlichen Plangebietsgrenze zu errichten und hat an seinem südlichen Ende über eine mindestens 9,5 m lange, im 90°-Winkel westlich ausgerichtete Verlängerung zu verfügen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

- 10.1. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden der Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB (A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 10.2. In Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel von 60 dB(A) zur Tageszeit überschritten werden, sind die Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) lediglich in abgewandter Ausrichtung zur Elter Straße zu errichten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern rechnerisch nachgewiesen wird, dass die geplanten Außenwohnbereiche durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen sowie durch vorgelagerte Baukörper oder Eigenabschirmung zur Tageszeit Beurteilungspegel von ≤ 60 dB (A) aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 10.3. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

11. Die Errichtung baulicher Anlagen in den WA1 und WA2-Gebieten ist erst nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (gem. städtebaulichem Konzept siehe Begründung) sowie der Lärmschutzwand im WA3 oder gleichwertiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen zulässig.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten und -schüttungen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
2. Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Sichtbereich von Erschließungsstraßen durch Einhausung und / oder Umpflanzungen der Sicht zu entziehen.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante zur straßenzugewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,50 m sowie zur straßenabgewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
4. Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen. Die Wand muss eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten und Fugen aufweisen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand darf nicht aus metallischen Materialien hergestellt werden.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Rheine (Rathaus) eingesehen werden.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
3. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist eine Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu beschränken.
5. Für den Plangeltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine in der aktuell gültigen Fassung.
6. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 Abs. 3, WHG. Es gelten die gesetzlichen Regelungen des § 78 WHG.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die städtebauliche Planung
Rheine, _____

Produktgruppe Stadtplanung

Leiter Stadtplanung

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

Rheine, _____

Produktgruppe Vermessung

Städt. Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, _____

Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

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

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Rheine, _____

Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am _____ als Satzung beschlossen worden.

Rheine, _____

Der Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Rheine im Amtsblatt der Stadt Rheine am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, _____

Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung