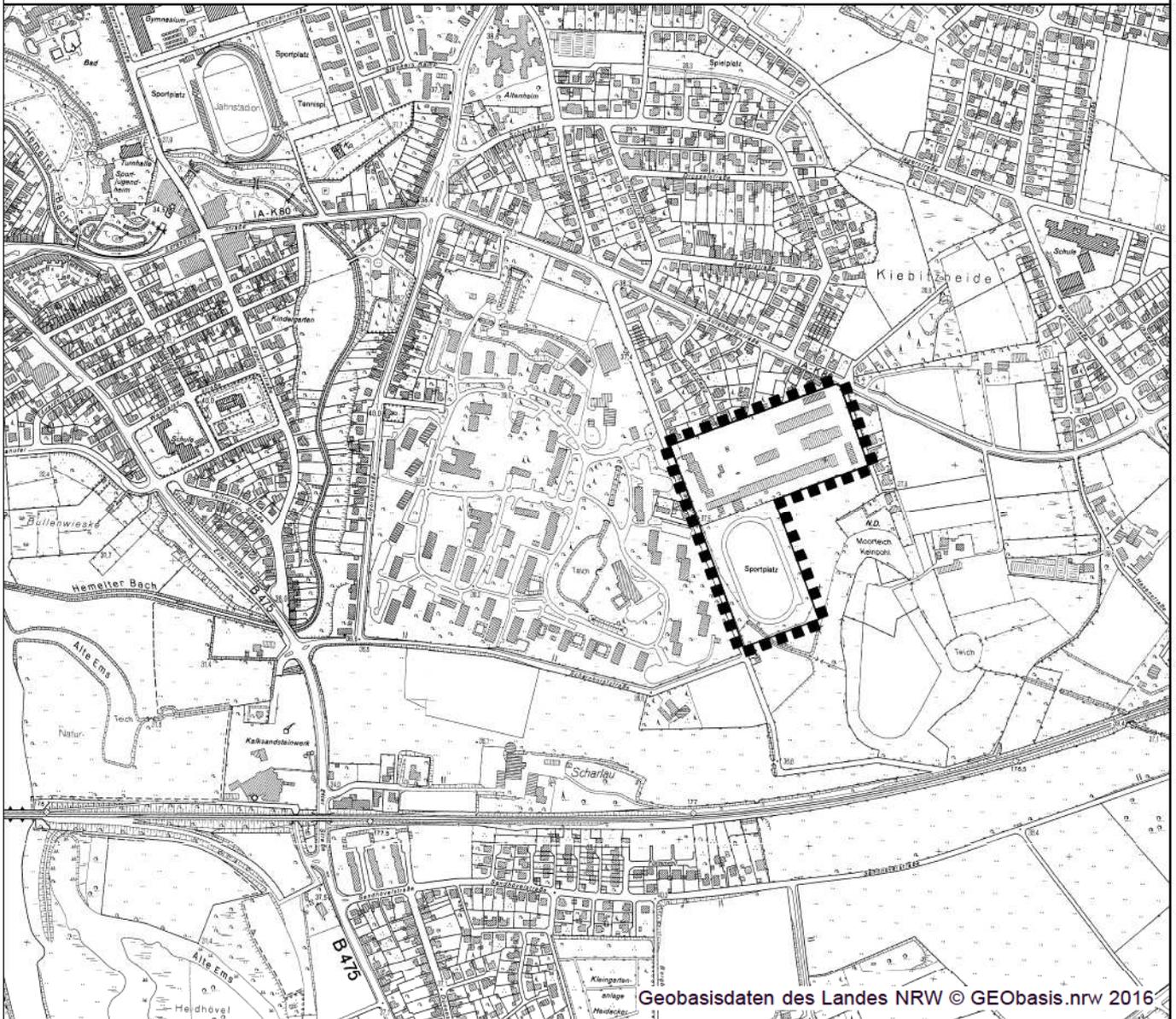


## Bebauungsplan Nr. 339

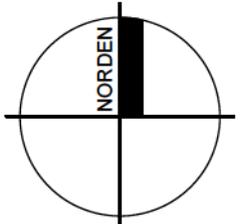
### „Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost“



Geobasisdaten des Landes NRW © GEObasis.nrw 2016

Planübersicht 1 : 10.000

Stand	18.11.2016
Bearb.	LS/KW
Plangröße	84 x 68
Maßstab	1 : 1.000

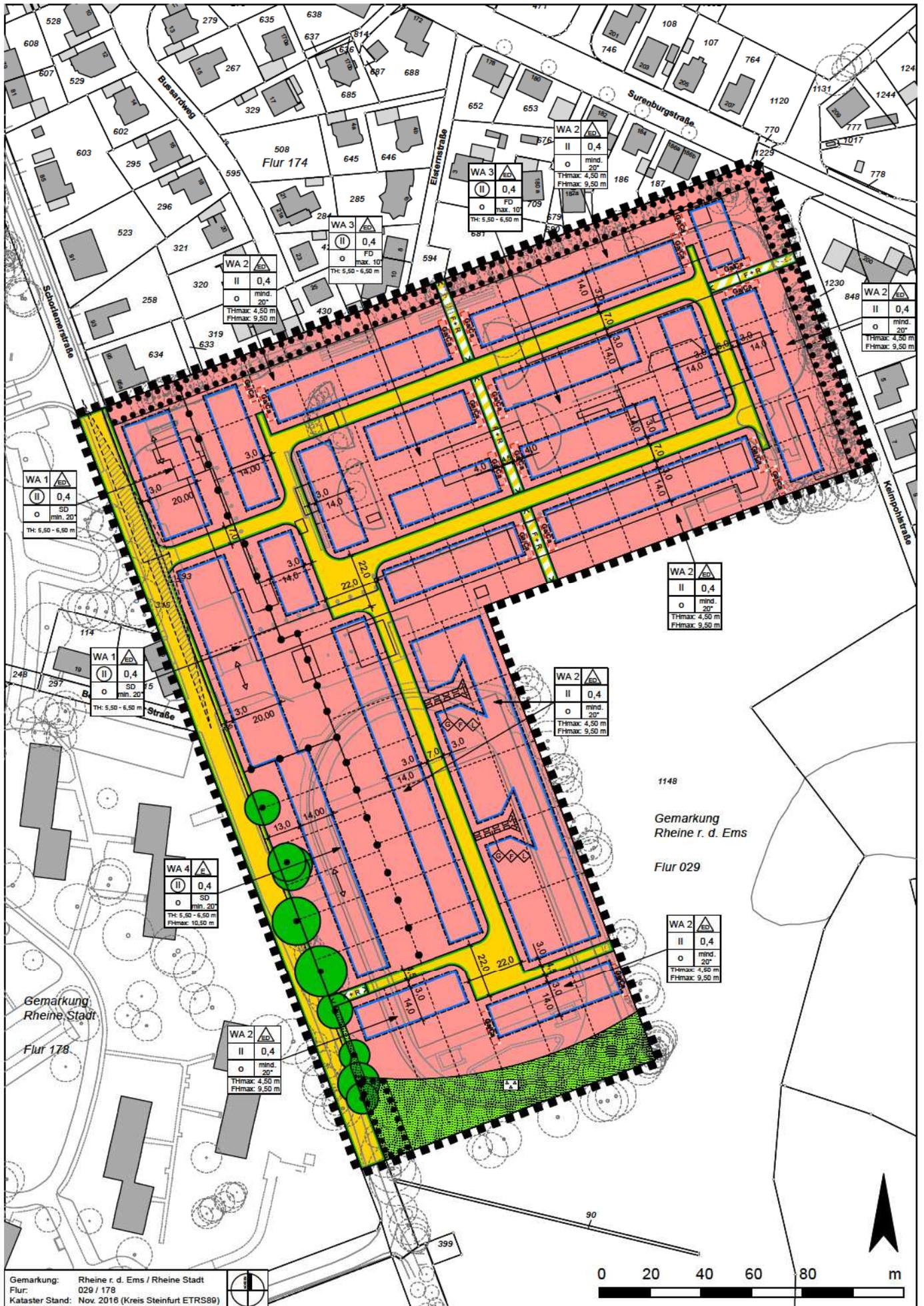


Planbearbeitung:

**WOLTERS PARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
info@wolterspartner.de

Stadt Rheine  
 Bebauungsplan Nr. 339 "Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost"

Planzeichnung - Vorentwurf



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse - zwingend

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

< F + R > Fußweg / Radweg

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage

Planzeichenerläuterung - Vorentwurf

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Zu erhaltende Einzelbäume



Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem § 9 (7) BauGB



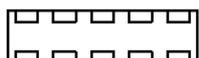
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

**Ga/Ca**

Garagen / Carports



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger



Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger



Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sicht-  
behinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten  
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**



Flurgrenze

Flur 10

Flurnummer



Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

35 - 45 °

Dachneigung

SD / FD

Satteldach / Flachdach



Firstrichtung

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

#### 2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich nur bis zu 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

### 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

#### 3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie müssen auf Ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

#### 3.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) sind Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

Abweichend davon sind im festgesetzten WA 1 und WA 4 Carports, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze auf der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der Schorlemannstraße ausnahmsweise zulässig.

Darüberhinaus ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m ausnahmsweise zulässig.

Im festgesetzten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

#### 4.1 Innerhalb der mit WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

#### 5.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

#### 5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

- 5.3 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität zu ersetzen.

## HINWEISE

### 1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### 2 BAUMSCHUTZ

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Für die überplanten Bäume ist vor Baumentfernung ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

### 3 ARTENSCHUTZ

Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG

- Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.
- Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen betreffend ausnahmsweise auch zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres möglich.
- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten zu untersuchen. Vorhandene Öffnungen sind durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren. Empfohlen wird eine Kontrolle mittels Steiger und Videoendoskop. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung einzustellen. Der Kreis Steinfurt / Untere Landschaftsbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

### 4 DATENMATERIAL

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

### 1 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Entlang der Schorlemerstraße sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

### 2 DACHFORM / -NEIGUNG

In den mit WA 1 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Im den mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind geneigte mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

Im den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer / flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.