

- Vorentwurf -

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 337

Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg"

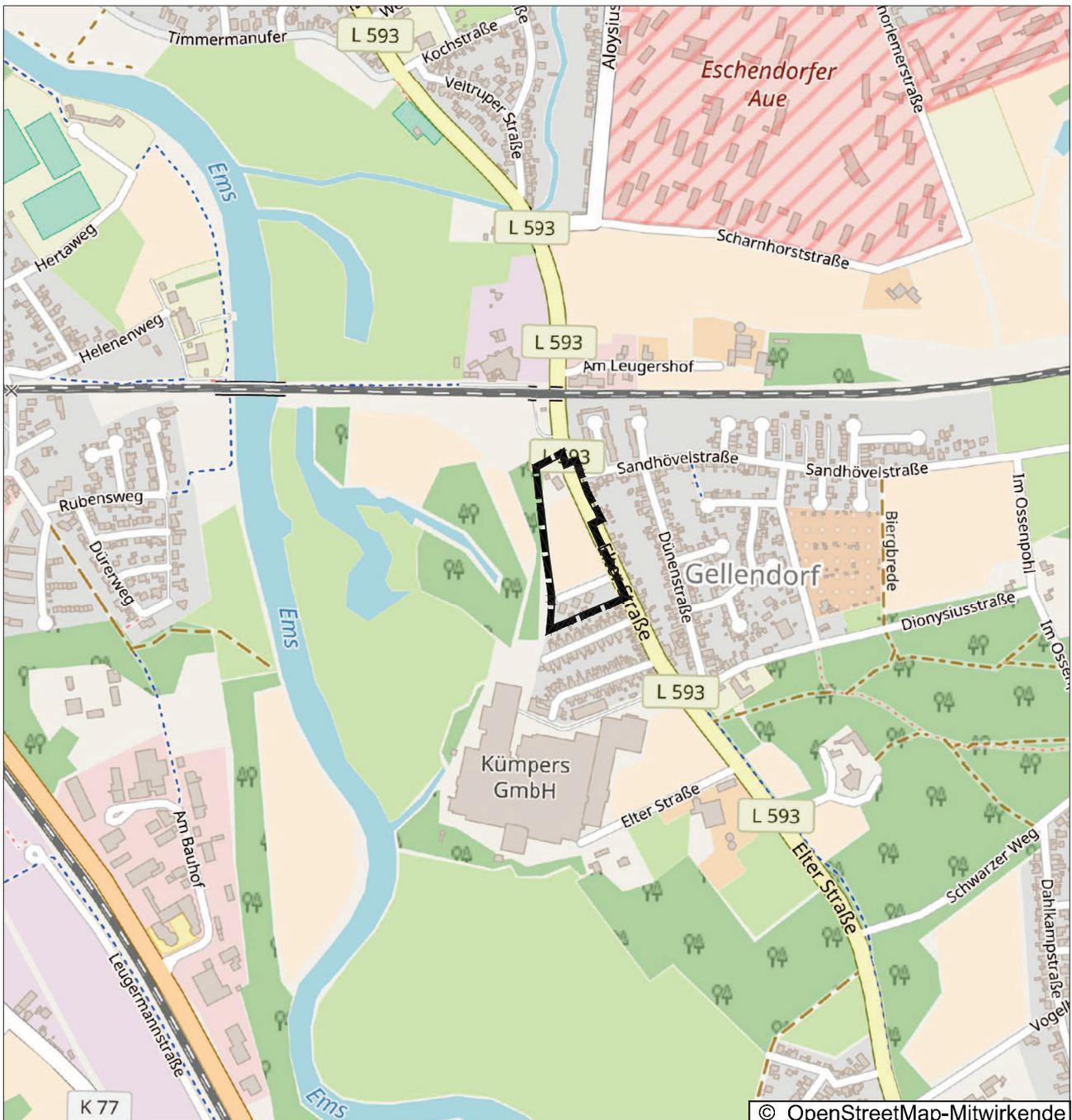
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurfsbearbeitung:

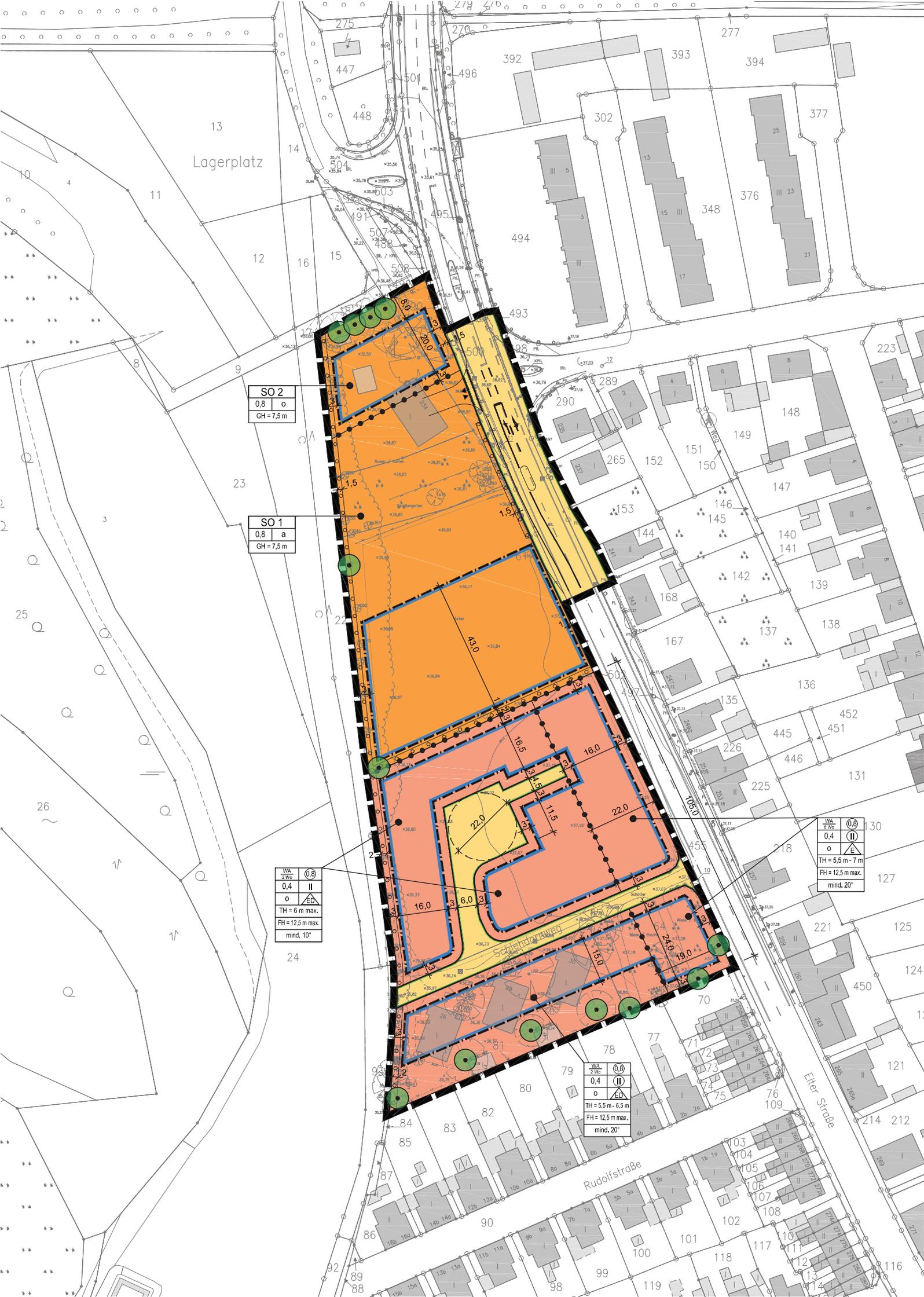
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Maßstab: 1:1.000

Stand: 09.11.2017



Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Lagerplatz

SO 2	
0,8	o
GH = 7,5 m	

SO 1	
0,8	a
GH = 7,5 m	

WA	0,8
2 Wc	II
0,4	o
TH = 6 m max.	
FH = 12,5 m max.	
mind. 10°	

WA	0,8
6 Wc	II
0,4	o
TH = 5,5 m - 7 m	
FH = 12,5 m max.	
mind. 20°	

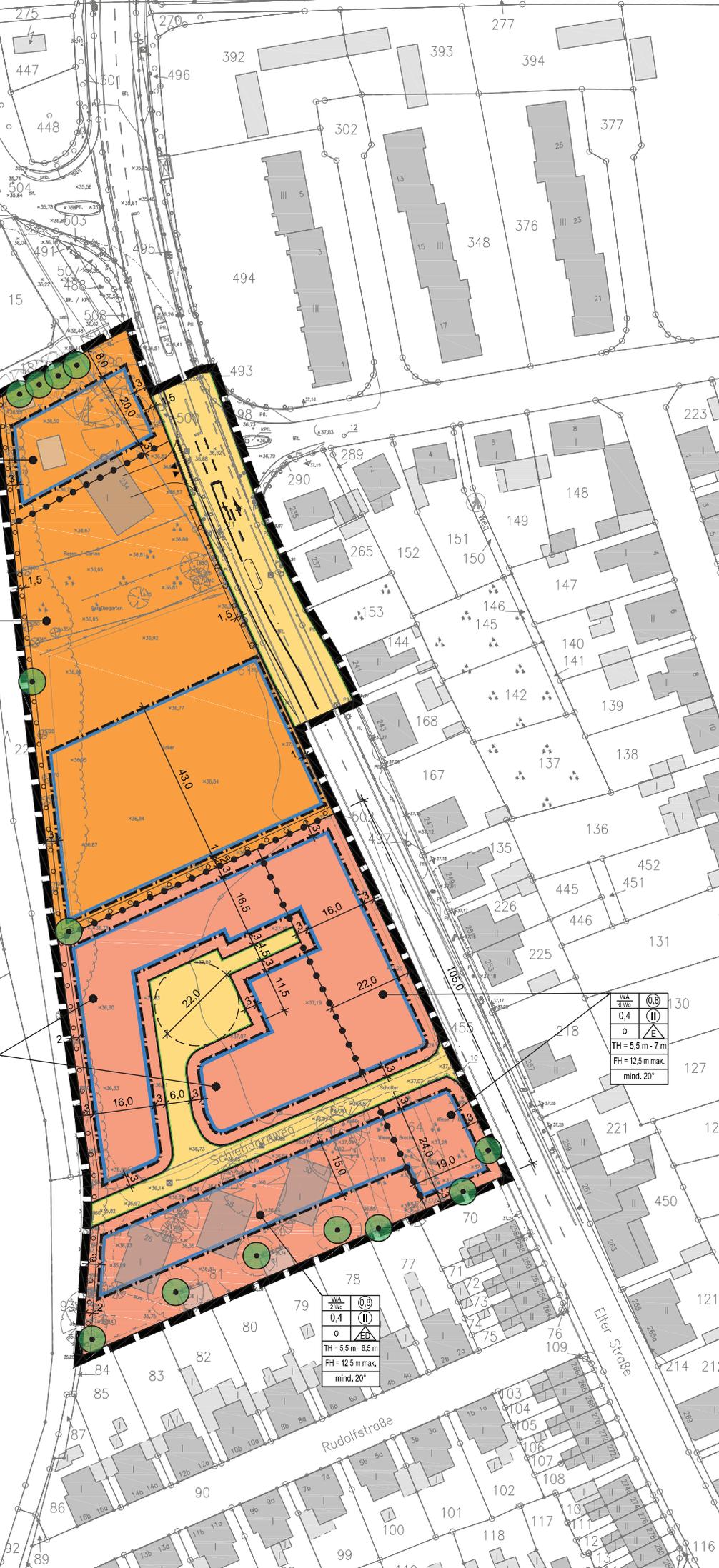
WA	0,8
2 Wc	II
0,4	o
TH = 5,5 m - 6,5 m	
FH = 12,5 m max.	
mind. 20°	

24

Eler Straße

Rudolfstraße

Schlingengraben



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



Allgemeine Wohngebiete
mit max. 2 bzw. 6 Wohnungen / Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte



Sonstige Sondergebiete (SO 1 + SO 2)
mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser
	nur Einzel- und Doppelhäuser
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



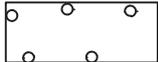
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern



zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen



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



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

20°

Dachneigung in Grad

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

a) Im sonstigen Sondergebiet (SO 1) ist ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig

b) Im sonstigen Sondergebiet (SO 2) sind Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 200 qm, je Geschäft max. 80 qm Verkaufsfläche, zulässig.

c) Im sonstigen Sondergebiet (SO 1 + SO 2) sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischer Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

d) Betriebsleiterwohnungen können ausnahmsweise im SO 2 zugelassen werden.

e) Im Kernsortiment der Einzelhandelsbetriebe im SO 1 + SO 2 sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Rheiner Sortimentsliste“ (Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse 2012) zulässig.

f) Die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Rheiner Sortimentsliste“ (Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse 2012) sind als Randsortimente im SO 1 + SO 2 nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst.

g) Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugänglichen Flächen einschließlich der Kassenzone. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Lagerflächen sowie Verkehrsflächen von Ladenstraßen und Windfang soweit auf ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

h) Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Rheiner Sortimentsliste“ (Junger und Kruse 2012):

- Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant)
 - Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel Getränke
 - Schnittblumen
 - Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln), Pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren
 - Zeitungen und Zeitschriften

- Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Schreibwaren / Papier / Büroartikel, Bücher, Antiquariat
 - Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
 - Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
 - Glas, Porzellan, Feinkeramik, Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke, Geschenkartikel und Souvenirs
 - Spielwaren / Modellbauartikel, Baby- und Kleinkindartikel, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen
 - Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte), Waffen, Angel- und Jagdartikel
 - Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Wohneinrichtungsartikel (Dekoration), Antiquitäten
 - Elektrokleingeräte und Zubehör
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik, Bild- und Tonträger
 - Computer und Zubehör, Software
 - Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel
 - Uhren, Schmuck
 - Erotikartikel

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (TH) darf weder unter- noch überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut.

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaße dürfen nicht überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 37,5 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports haben einen Abstand von mindestens 5 m zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

5. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

wird ggf. ergänzt

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-80 cm). Für die Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 6 Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Wurzelbereich der Baumstandorte ist in einer Abmessung von mind. 2 x 2 m offen zu halten und durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahung zu schützen.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort Ersatz zu pflanzen.

8. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

wird ergänzt

HINWEISE

1. RICHTFUNKSTRECKE

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Rheine-Tecklenburg. Sie ist nachrichtlich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine dargestellt.

Richtfunkstrecken dienen der Übertragung von Telekommunikationen über Sende- und Empfangsanlagen, die überwiegend von der Deutschen Telekom betrieben werden. Richtfunkstrecken sind von Behinderungen, die die Telekommunikation stören können, freizuhalten.

2. EINSICHTNAHME VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung und den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, etc.) können bei der Stadt Rheine während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 Kennwort: „Elter Straße / Schlehdornweg“.

2. DÄCHER (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Bei Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von mind. 10° im Bereich mit einer max. zulässigen Zweigeschossigkeit und mind. 20° im Bereich mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit zulässig. Ausgenommen sind Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

Bearbeitungsstand: 2017-11-09

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), 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 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung