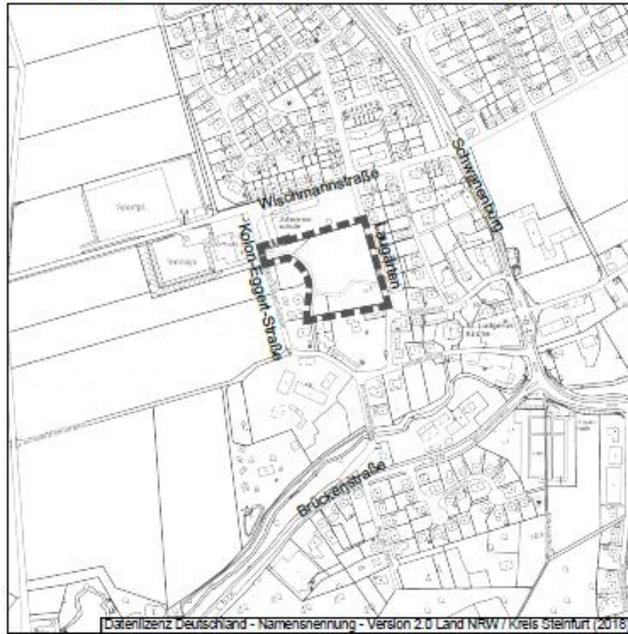


Stadt Rheine
2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 292

Kennwort: "Kolon-Eggert-Straße / Laugärten"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000
Stand: 21.08.2019



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:

II Höchstmaß

FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)

TH Traufhöhe

ZWE 2 Wohnkriterien je Wohngebäude

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

o offene Bauweise

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

— Baugrenze

Weitere Nutzungsarten

■ Fläche für den Gemeindefriedhof

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Straßenverkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich

■ Grünfläche: Spielplatz

▨ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

● Erhaltungssymbol für Bäume

■ Fläche für Veld (Walbecke)

Sonstige Planzeichen

▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsanlagen

▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planmaße / Bestandsangaben

--- Flurgrenze

— Flurstücksgrenze

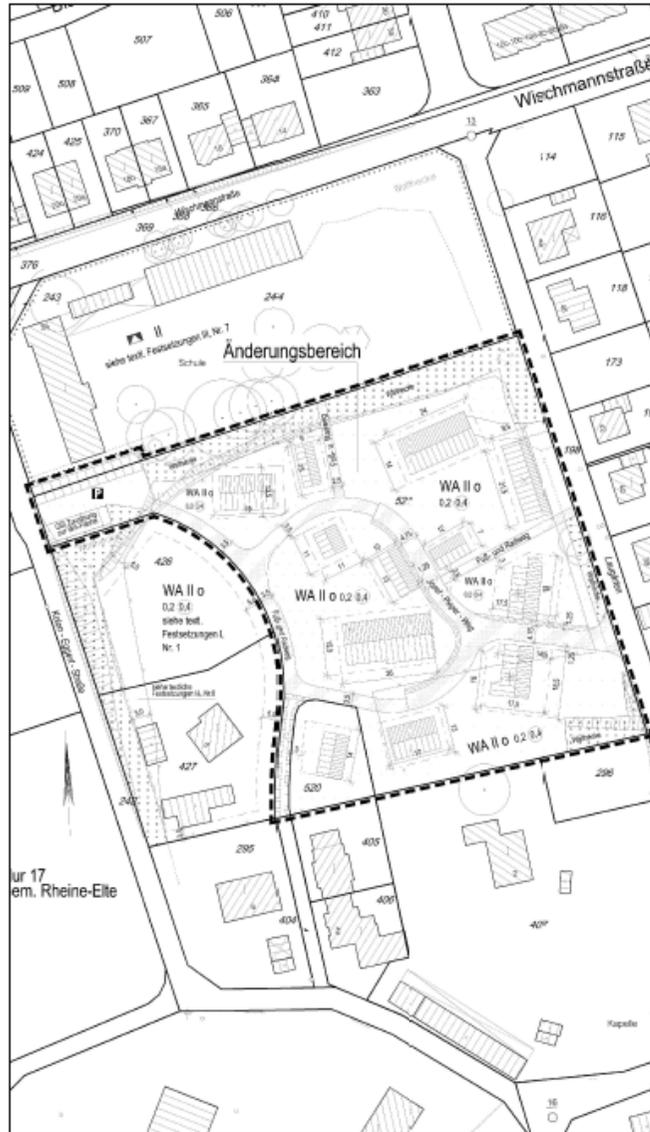
■ Wohngebäude

■ Wirtschaftsgebäude

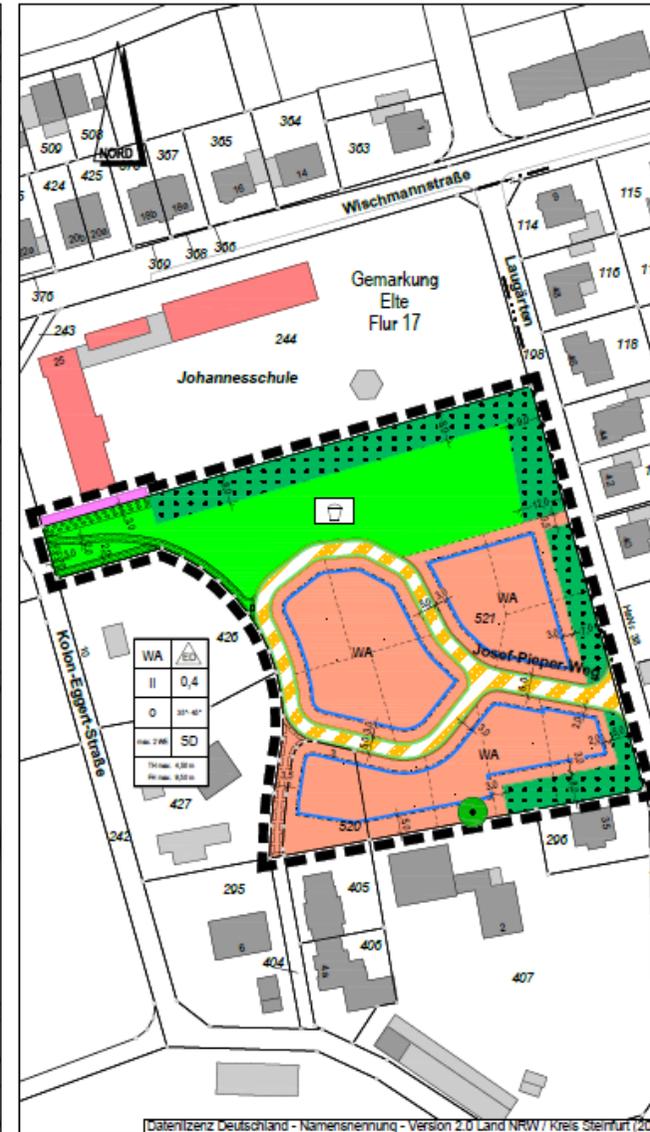
■ Gemeinwesengebäude

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Flur NRW) entsprechend dem Titel: d. 84 NRW v. 05.1997 - 18 C4 - 7120 (MBl. NRW 71342) angewendet worden.

Alt



Neu



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6 - 10) BauNVO)

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

- 2.1 Die Höhe des Firstes darf für die Hauptwohngebäude höchstens 9,50 m betragen.
- 2.2 Die Traufhöhe der Hauptwohngebäude darf höchstens 4,50 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch den Schnittpunkt der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 2.3 Die Sockelhöhe darf max. 0,5 m über O.K. fertiger Straße bis O.K. Erdgeschossfußboden (Rohdecke) betragen.
- 2.4 Bezugspunkt für die Höhen sind die vorhandenen Kanalleckhöhen der Inneren Erschließungsstraße. (Diese können im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Freistellungsverfahrens bei den Technischen Betrieben Rheine, Abteilung Entwässerung abgefragt werden.)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. DACHFORM / DACHNEIGUNG

1.1 Als Dachneigung ist ausschließlich ein Bereich von 35° bis 45°, als Dachform sind ausschließlich Gatteldächer zulässig.

2. DACHAUFBAUTEN

2.1 Dachanschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudedekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

3. BAUMATERIALIEN

- 3.1 Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Grundton rot zu verbinden; unzulässig sind glasierte Verbinder. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze).
- 3.2 Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

4. SONSTIGE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Erweiterungen der Hauptgebäude sowie die Nebengebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper gestalterisch anzupassen.
- 4.2 Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Hecken sowie Holz- oder Metallzäune mit einfachen senkrechten Laten bzw. Profilen in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stelplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Belbehalt oder Anlage einer wasser- und luftaufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturell mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine fächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.
2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in einem Abstand von 8 - 10 m mit standortheimischen Bäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 14 cm) zu bepflanzen. Die Zwischenräume sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch neue gleichartige Gehölze zu ersetzen.
3. Lücken in den Wailhecken sind durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu schließen. Die Wailhecken sind zu pflegen und dauerhaft zu

erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleichartige Hochstämme zu ersetzen. Eine gärtnerische Nutzung der Wailheckenbereiche (Wald) oder eine Nutzung als Grünabfall-, Lager-, Liege-, oder Grünfläche ist unzulässig (siehe auch Hinweise Nr. 3).

4. Von der Straße Laugärten ist zu dem Spielplatz ein fußläufiger Zugang von 1,5 - 2,0 m Breite unter Beachtung eines möglichst geringen Eingriffes in den Bestand der Wailhecke anzulegen.

HINWEISE

1. URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN

In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

2. VERMEIDUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER VERBOTSTATBESTÄNDE (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

- 2.1 Erforderliche Rodungen und Gehölzbesetzungen dürfen nur außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Abweichend davon kann ein vorzeitiger Baubeginn in Anspruch genommen werden, sofern die Baufäche frühestens sieben Tage vor Baubeginn durch einen qualifizierten Vogelexperten beurteilt und freigegeben wird. Das Freigabeprotokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde/Kreis Steinfurt vorzulegen.
- 2.2 Zur Reduzierung von Lichtmissionen in Fledermausfunktionsräumen ist auf eine intensive Außenbeleuchtung während der Bau- und Nutzungsphase zu verzichten. Für die Außenbeleuchtung sind nur niedrige Leuchten mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% (z.B. Natriumdampfampfen, LED-Leuchten) zulässig.

3. SCHUTZ DER WALLHECKEN

Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung von Wallhecken führen, sind verboten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Anpflanzungen oder zur Gefährdung von Bäumen sowie die bestimmungsgemäße Nutzung der Anpflanzungen.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfbirungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Bauteile begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DÖCHG NRW).

5. KAMPFMITTEL

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

6. BODENSCHUTZ

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verlichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. EINSEHBARKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Bereich der Verkehrsrflächen und des Spielplatzes befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Versorgungsleitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der Ablauf weiterer Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten ist mit den Versorgungsägern rechtzeitig abzustimmen.

9. 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.

VERFAHRENSVERMERK

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 24.09.2019 Produktgruppe Stadtplanung
gez. van Wüllen
Leiter Stadtplanung

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

Rheine, 24.09.2019 Produktgruppe Vermessung
gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 24.09.2019 Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Schauer
Beigeordnete

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom 15.05.2019 in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 24.09.2019 Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Schauer
Beigeordnete

Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 24.09.2019 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 24.09.2019
gez. Dr. Lötzmann
Der Bürgermeister

gez. Reuter
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 26.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 29.10.2019 Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Schauer
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 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung