

# Stadt Rheine

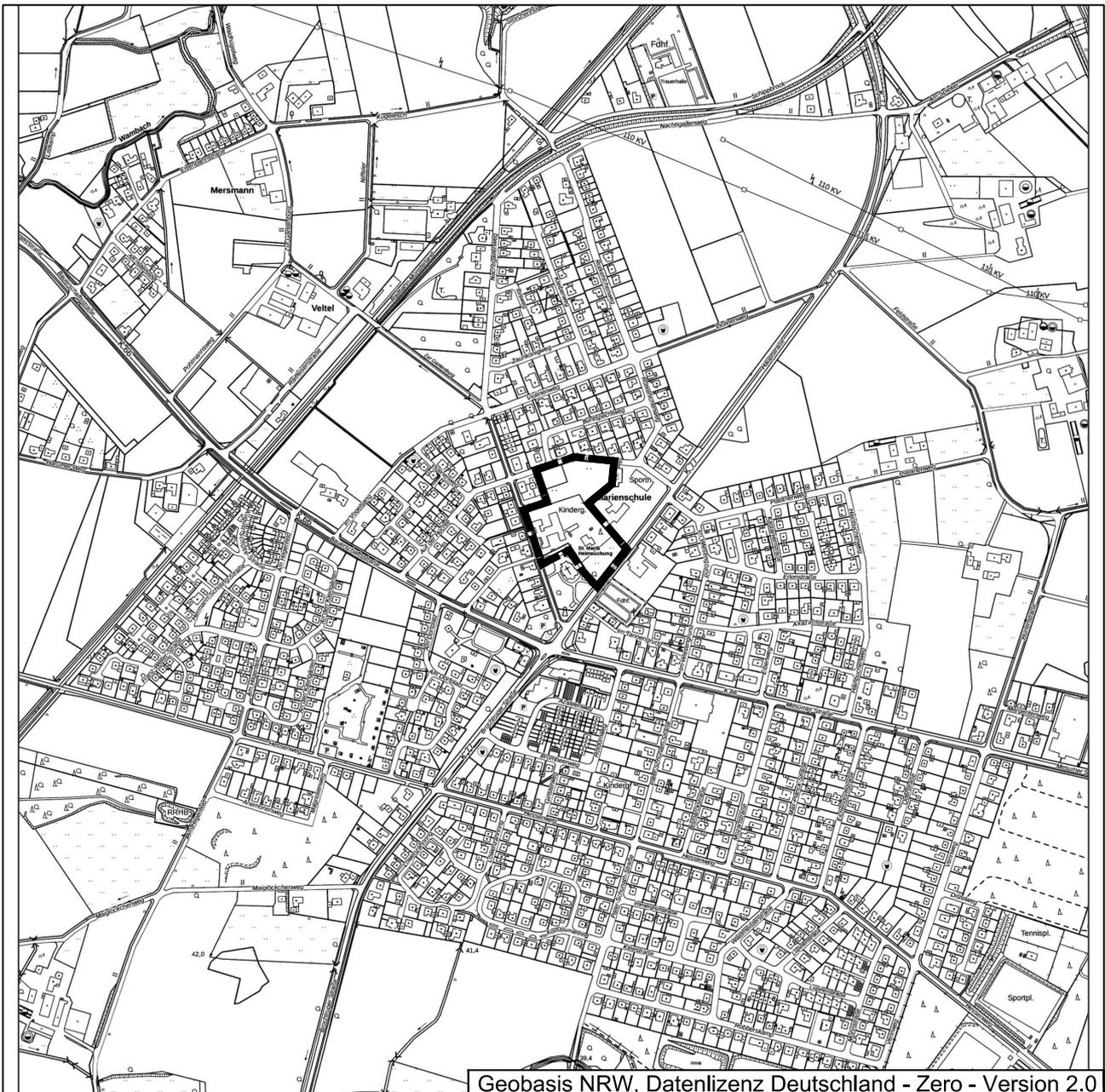
## Bebauungsplan Nr. 82

Kennwort: "St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst"

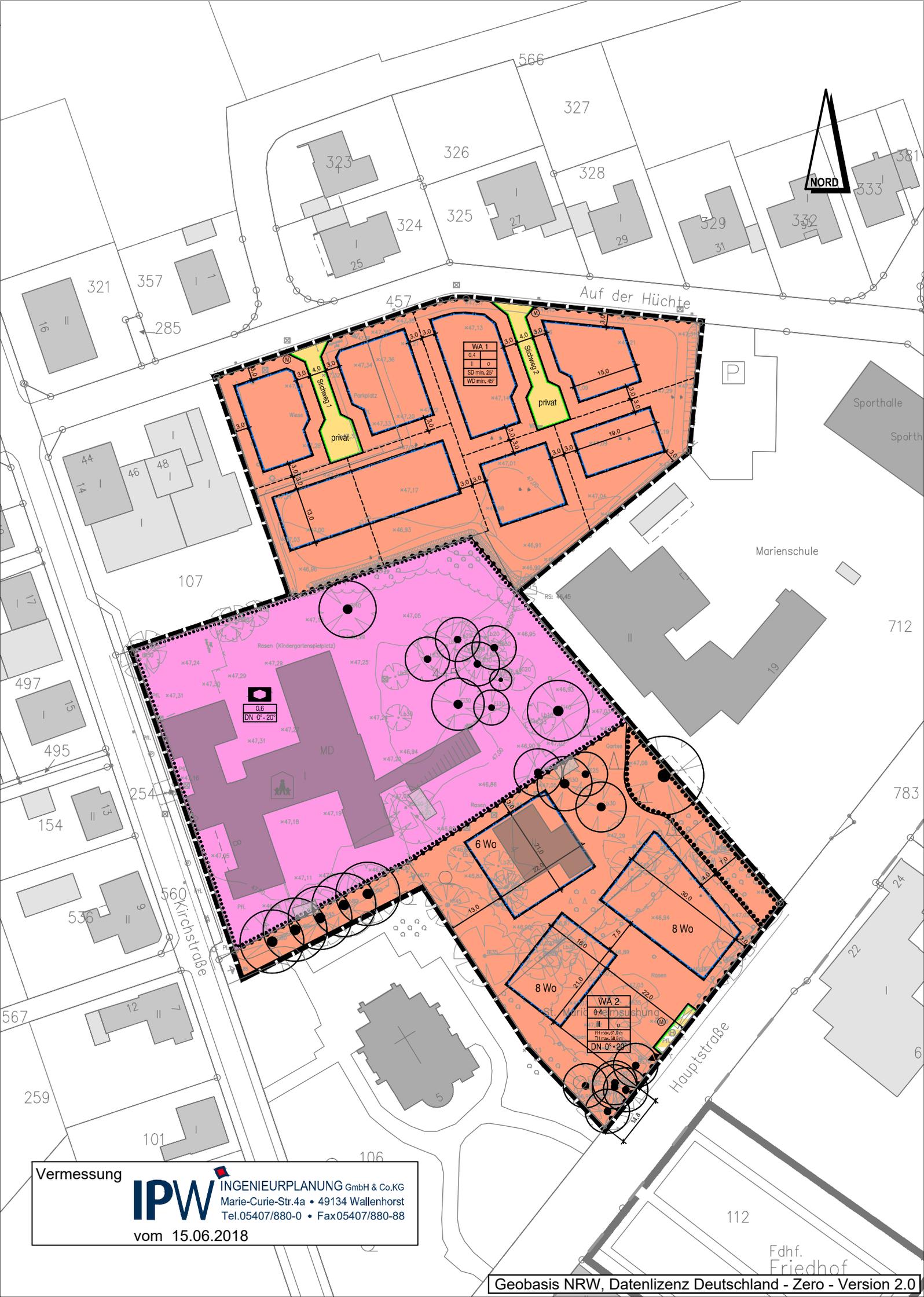
Entwurfsbearbeitung:

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

Maßstab: 1:500  
Stand: 26.04.2021



Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Auf der Hütte

560 Kirchstraße

Hauptstraße

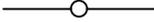
Vermessung

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

vom 15.06.2018

# Zeichenerklärung

## I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
445	Flurstücksnummer		
	Einrichtung für Kinder		

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

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA 2 6 Wo	Allgemeine Wohngebiete mit max. 6 Wohnungen / Einzelhaus
--------------	---

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

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

TH max. 58,5 m maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull

FH max. 61,0 m maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

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

0 offene Bauweise

 Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen  
des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf,  
Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
---	--

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



private Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Haltestelle



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

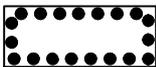


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrten

**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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltende Einzelbäume

**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)

SD min. 25°     Satteldächer mit mindestens 25 Grad Dachneigung

WD min. 45°     Walmdächer mit mindestens 45 Grad Dachneigung

DN 0° - 20°     0 Grad - 20 Grad Dachneigung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Müllbehältersammelstelle



Grundstücksaufteilung

# Textliche Festsetzungen (TF)

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
  - Schank- und Speisewirtschaften
- gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

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

### 2.1 Trauf- und Firsthöhe

Die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull (TH und FH ü. NHN) darf nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

### 2.2 Ausnahmsweise Überschreitung

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Im WA 1 sind Garagen und Nebenanlagen inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen müssen diese jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen seitlichen Abstand von 1,50 m einhalten.

## 4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 2 sind pro Einzelhaus maximal 6 bzw. 8 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur maximal eine Wohnung zulässig.

## 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 5.1 Garten- und Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstücks sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige 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 m<sup>2</sup> zulässig.

sig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

#### 5.2 Baumfällarbeiten, Entfernen von Vegetation, Abriss- und Umbauarbeiten

Zur Tötungsvermeidung von Brutvogel- und Fledermausarten sind Baumfällarbeiten, das Entfernen von Vegetation sowie Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März durchzuführen.

Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm und vor Abriss-/ Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse und/ oder eine Quartiersnutzung zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz oder -quartieren ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **6. ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist im südlichen Bereich, im Übergang zur neugeplanten Wohnbebauung, eine Hainbuchenhecke mit einer Wachstumsbreite von 1 m und einer Wachstumshöhe von 2 m anzupflanzen. Die Hainbuchenhecke ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

### **7. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

#### 7.1 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze derselben oder zumindest gleichwertigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen.

#### 7.2 Erhaltung von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

Im Kronentrauf- und Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Neuversiegelungen unzulässig.

# Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 89 + 86 BauO NRW 2018)

## 1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Kennwort: „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“.

## 2. DÄCHER

Im WA 1 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig.

Im WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind bei Hauptgebäuden nur Dächer mit einer Neigung von 0° - 20° zulässig.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie 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 § 86 (1) BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

# Hinweise

## 1. BODENDENKMÄLER

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon: 0251 – 591 8880) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfund), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen 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 Untersuchung freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

## 2. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine sind zu beachten.

### **3. 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.

### **4. KAMPFMITTEL**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bearbeitungsstand: 2021-04-26 (B-Plan Nr. 82)