

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 355

Kennwort:
"Merschensheideweg / Elter Straße"

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

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

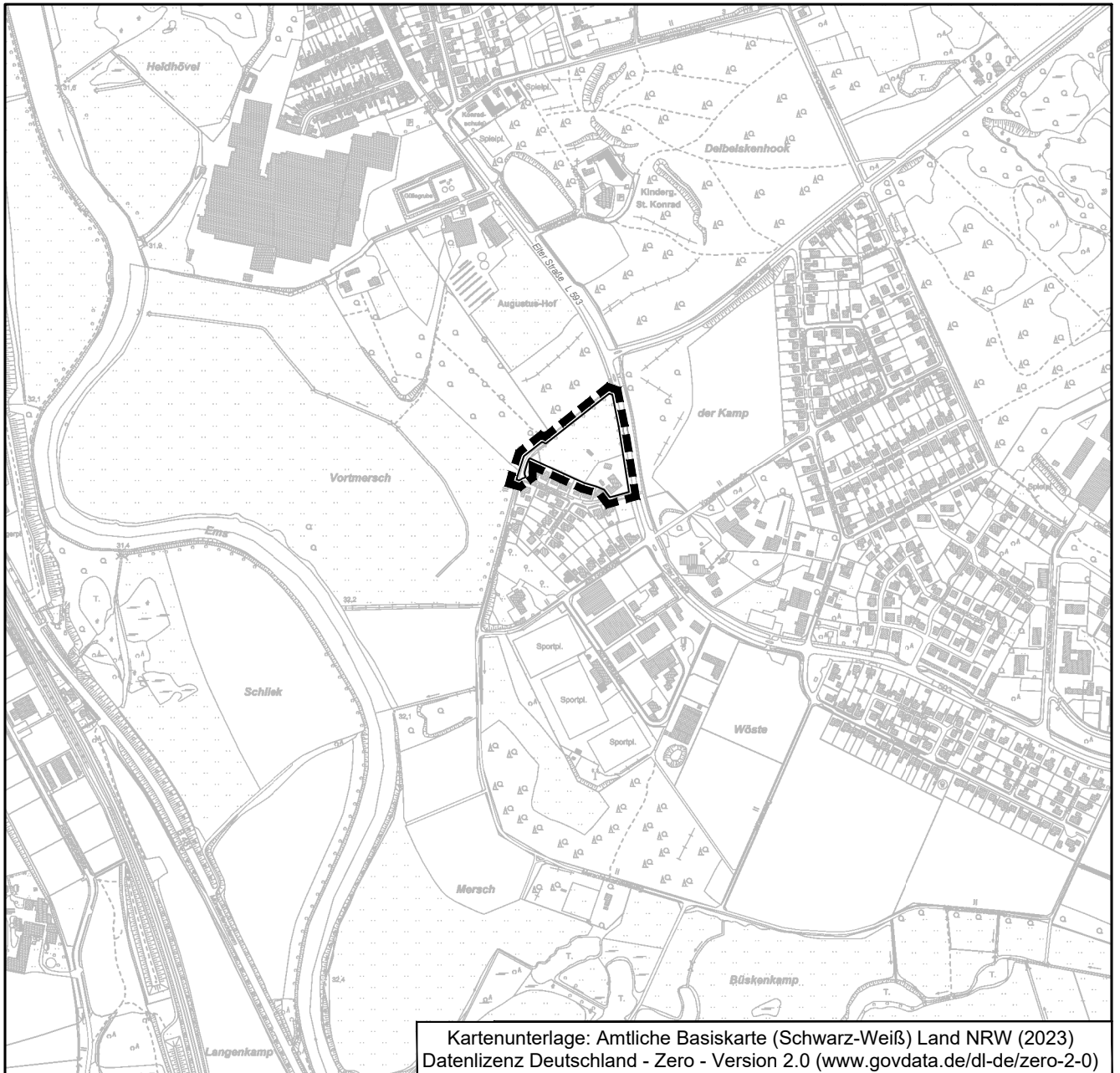
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org



Maßstab: 1:500

Stand: 16.03.2026



23038011_B-Plan_31_EG.dwg
H:\A12\Projekte\2023\23038011 Rheine B-Plan Merschensheideweg, Elter Straße\11_Pläne\11.2_B-Plan

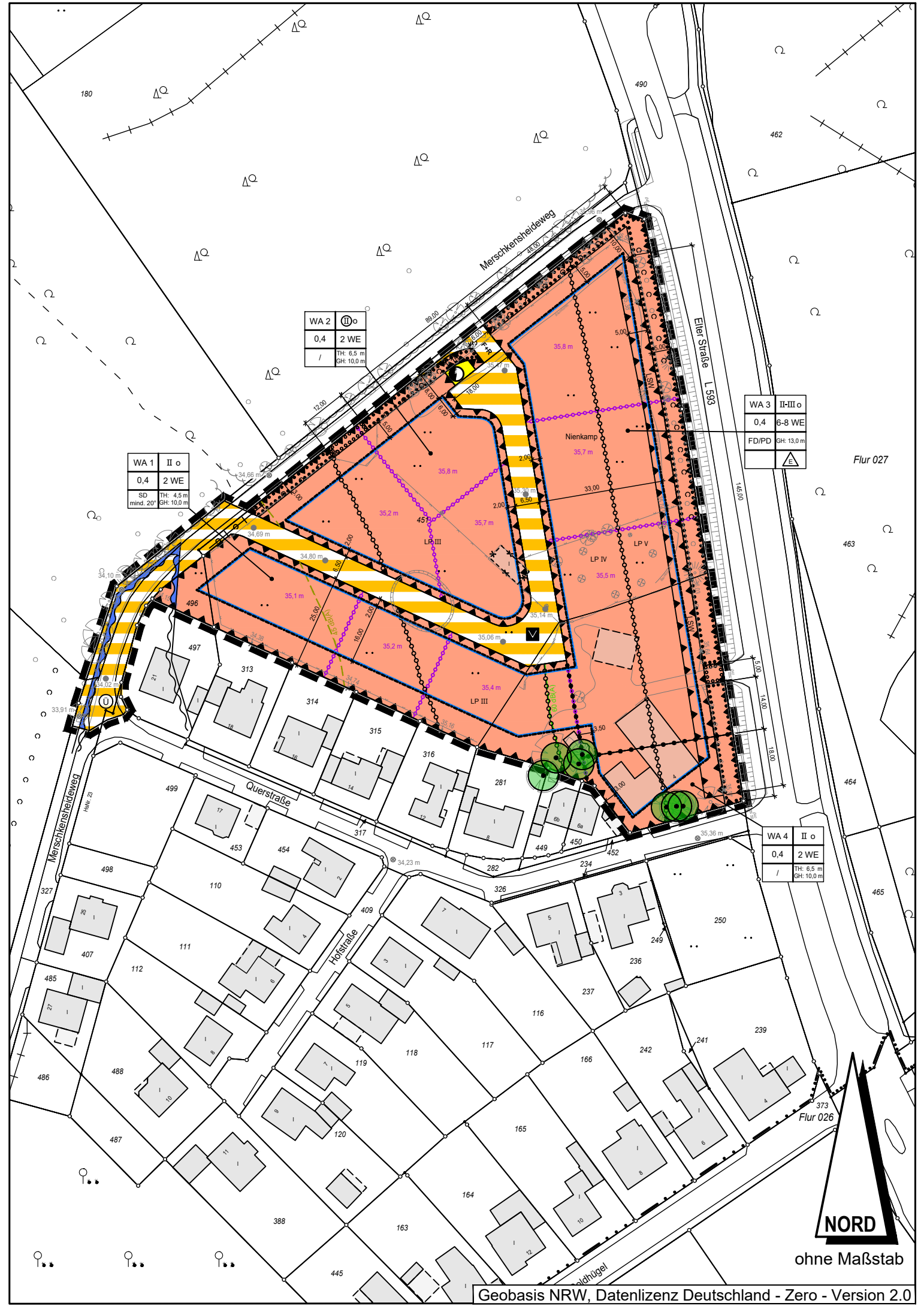
Übersichtsplan M. 1:10.000

WA 1	II o
0,4	2 WE
SD	TH: 4,5 m
mind. 20°	GH: 10,0 m

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

WA 3	II-III o
0,4	6-8 WE
FD/PD	GH: 13,0 m

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



Flur 027

Flur 026


NORD

ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

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



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

 WA	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; Attika) 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)
WE	Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



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)
 E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 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)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
F+R	Fuß- und Radweg
	Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)




Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)







ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

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

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 (LSW) oder andere geeignete bauliche Anlagen mit mind. 2,50 m Höhe über der als Maximum festgesetzten OKFF
(§ 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)
- X abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
-  Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen
-  Höhe Straßenoberkante in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
auf Basis der Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen
-  Höhe Geländepunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
-  Topografie
-  Überschwemmungsgebiet
-  Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen
- zwischen Grenzlinie und Verkehrsfläche (45 dB(A))
-  Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen
- zwischen Grenzlinie und Verkehrsfläche (60 dB(A))

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 in der Planzeichnung angegebene OKFF darf um bis zu 0,30 m unterschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Das Geländeneiveau des Baugrundstücks hat sich an das jeweilige Geländeneiveau (festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss (OKFF)) der umliegenden Nachbargrundstücke, ohne Geländeversprünge, anzupassen. Die Höhe der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ergibt sich aus der linearen Verbindung der Höhenlage zwischen den umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn). (§ 9 Abs. 1 Nr. 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. Im WA1, WA2 und WA4 sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
6. Im WA1 ist eine Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen für eingeschossige, transparente Wintergärten oder Terrassenüberdachungen um bis zu 2 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
7. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut wird, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
8. 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. Die Anpflanzungen haben spätestens in der nach der abschließenden Fertigstellung des auf dem betreffenden Grundstück zu errichtenden Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
9. 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.
10. 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.
11. Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebot dürfen nicht für die Errichtung von Zuwegungen oder Zufahrten durchbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)
12. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem seitlichen Abstand von min. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
13. 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)		
		Bürräume	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

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

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

- 13.1. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB (A)}$ [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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 13.2. 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
14. Bis zum Abbruch der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Hofstelle ist die Schallschutzwand mit einer Mindestlänge von 106,0 m ab dem nördlichsten Punkt der festgesetzten Schallschutzwand zu errichten. Nach Abbruch der Hofstelle ist die Schallschutzwand um 39,0 m zu verlängern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
15. Die Errichtung baulicher Anlagen in den WA1 und WA2-Gebieten ist erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand oder baulicher Anlagen mit einer mind. gleichbleibenden Schutzwirkung im WA3 zulässig. Sofern ein Bauherr vor Fertigstellung der Lärmschutzwand oder baulicher Anlagen mit einer mind. gleichbleibenden Schutzwirkung im WA3 ein Gebäude im WA1 oder WA2 errichten möchte, hat er im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen Einzelnachweis zu erbringen, dass die maßgeblichen Immissionswerte durch geeignete aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. 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 zu integrieren oder im Sichtbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) 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/m^2 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 metalischen Materialien hergestellt werden.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

DATENGRUNDLAGE

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

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. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind. (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)
3. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus) und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
4. Die genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch die untere Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn durch eine Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nicht vorhanden sind. Das Ergebnis der Begehung ist dazu der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
5. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm von Fällarbeiten betroffen sind, sind diese auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahmen nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.
6. Für geplante Gebäudeabriss sind diese zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch Fachbegutachtung auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. Als konfliktarmer Zeitraum werden die Monate September und Oktober empfohlen. Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.
7. Hinweise für die Durchführung der o. g. Gebäudekontrolle:
Das Formblatt Artenschutz-Gebäudekontrolle Protokoll Fachgutachter (unter Artenschutz auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz) ist nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Steinfurt (Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, untere Naturschutzbehörde) per E-Mail zu übersenden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse dieser Gebäudekontrolle zur Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Abriss führen können. Zudem können auch eine Ökologische Baubegleitung oder weitere faunistische Untersuchungen durch Fachbegutachtung erforderlich werden. Zum Schutz der Fledermäuse sind, wie in der ASP II angegeben, für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Weitergehende Informationen können dem Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN Skript 543) entnommen werden.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. Da es sich bei dem Gebiet bzw. bei Teilen des Gebietes um Flächen handelt, auf denen Blindgänger oder Munitionsreste aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten, hat der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbilddauswertung durchgeführt. In seiner Stellungnahme erklärt der Kampfmittelräumdienst, dass eine systematische Absuche der belasteten Gebiete erforderlich ist.
Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit der Stadtverwaltung Rheine, Tel.: 05971/939422 oder Kampfmittelerkundung@Rheine.de, in Verbindung.
Ferner ist im Bereich von Bombardierungen die Anlage 1 TVV anzuwenden. Das Dokument kann auf den Seiten der Bezirksregierung Arnsberg heruntergeladen werden ([https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/verkehrssicherheit/kampfmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl/](https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/verkehr/verkehrssicherheit/kampfmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl/)).
Eine Genehmigung von Bauvorhaben im Wege der Freistellung i. S. d. § 63 BauO NRW kann in belasteten Flächen erst erfolgen, wenn eine positive Stellungnahme zu Kampfmitteln vorliegt.
9. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.
Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.
10. Für den Plangeltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine in der aktuell gültigen Fassung.
11. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 Abs. 3 WHG sowie innerhalb eines "Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten" gem. § 78b WHG. Es gelten die gesetzlichen Regelungen des § 78 WHG.
12. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sein Grundstück eigenverantwortlich gegen Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sowie Hochwasserereignissen zu schützen. Überflutungen können insbesondere an tiefliegenden Hauseingängen, Kellerfenstern oder Garageneinfahrten auftreten und dort Schäden verursachen, ohne dass zwingend ein technischer Mangel an der öffentlichen Kanalisation vorliegen muss.

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

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. Vermessungsberrätin

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

Stadtbaurat

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

Dieser Bebauungsplan wurde 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 _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Stadtbaurat

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

Stadtbaurat