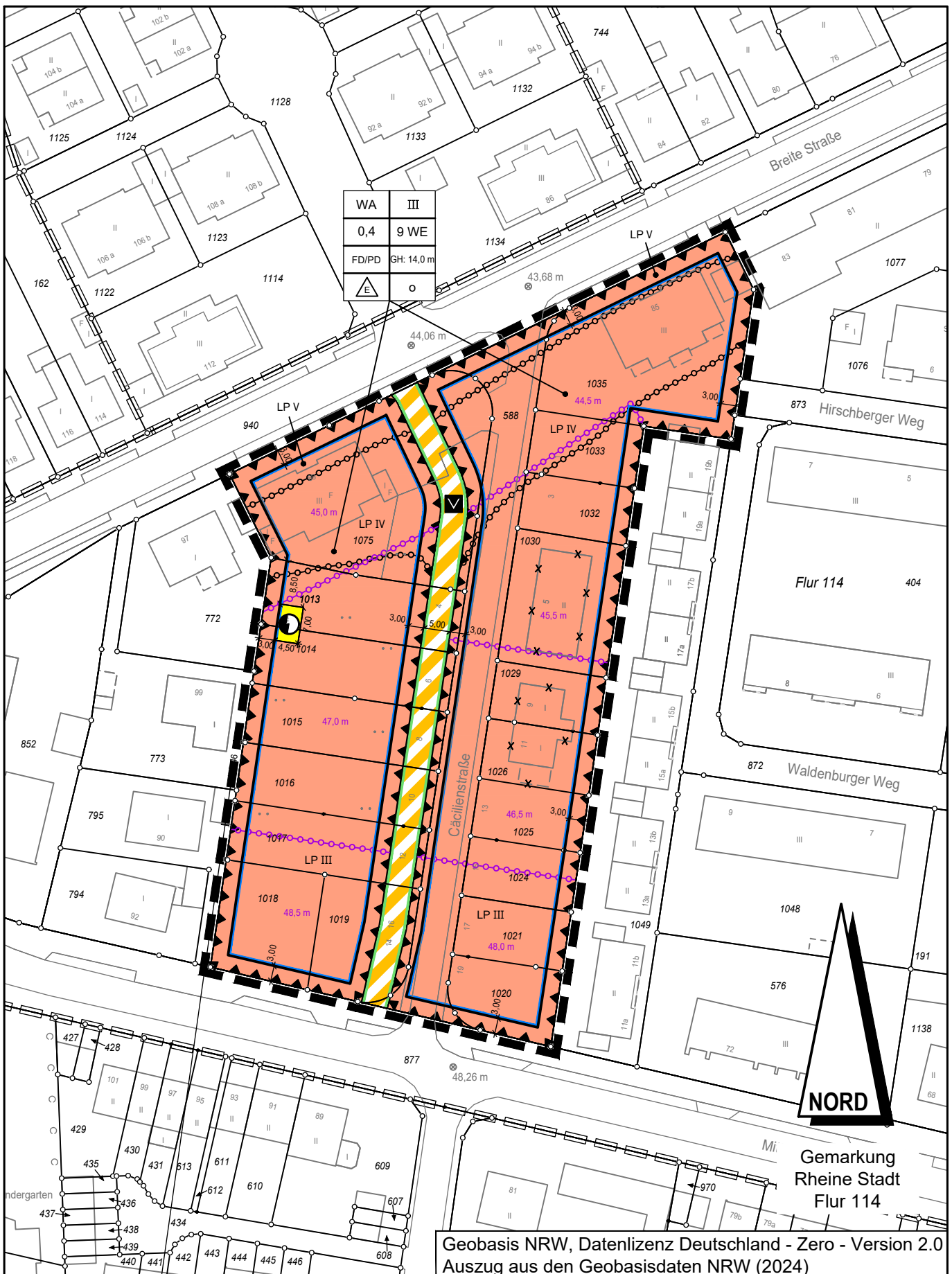




ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

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)

III Zahl der Vollgeschosse - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 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)

B Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Private Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

S Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

I Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Sonstige Planzeichen

M Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

FD / PD zulässige Dachform: Flachdach, Pultdach

LP Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109

LP III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1

OKFF Abgrenzung unterschiedlicher OKFF-Höhen in Meter über Normalhöhennull
(NHN) - maximal

BESTANDSANGABEN

B Gebäude Katasterbestand

B benachbarte Bebauungspläne

--- Flurgrenze

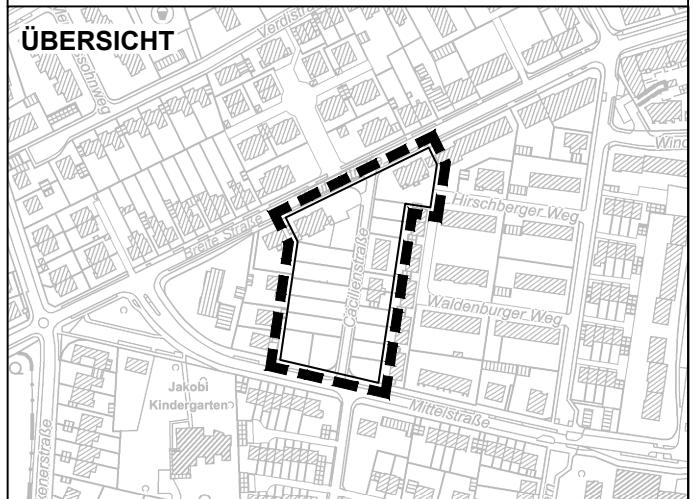
--- Flurstücksgrenze (vermarktet / unvermarktet)

X abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude

48,26 m Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

.. Gras

ÜBERSICHT



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 328
Kennwort: "Cäcilienstraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ II) von maximal 0,7 überschritten werden.
Ab einer GRZ II von 0,6 ist die Errichtung von Flachdächern auf baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (insbesondere Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze) verpflichtend. Die Substratstärke der Dachbegrünung hat mindestens 10 cm zu betragen. Begrünte Flachdachflächen dürfen allgemein bei der Ermittlung der GRZ II zu 50 % angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS

- 3.1. Zwischen Garagen / überdachtem Stellplatz und der Einfahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 Nr. 1 BauNVO)
- 3.2. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ)

- 4.1. 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 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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

- 4.2. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.3. In den Überschreitungsbereichen am Tag ($>59 \text{ dB(A)}$) sind die Außenwohnbereiche entweder auf der lärmabgewandten Fassadenseite zu errichten oder sie sind mit Lärmschutzelementen zum Schutz der Freisitze auszustatten. Diese müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen erhalten, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämmmaß $R_w > 25 \text{ dB(A)}$).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.4. Von den vorstehenden Schallschutzfestsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen für Schallschutz mittels einer Detailberechnung des Vorhabens nachgewiesen wird, dass aufgrund der beantragten baulichen Gegebenheiten oder anderer Umstände andere oder geringere Schutzmaßnahmen zur Lärmvorsorge beitragen oder ausreichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.M. § 31 Abs. 1 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Sichtbereich von Erschließungsstraßen durch Einhausungen und / oder Umpflanzungen der Sicht zu entziehen.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
2. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,0 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante zur straßenzugewandten Seite mit einem Abstand von mind. 1,5 m sowie zur straßenabgewandten Seite mit einem Abstand von mind. 1,0 m errichtet werden.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

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. 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 Luftbildauswertung 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/gefahrenabwehr/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.
4. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist eine Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu beschränken.
5. Für Gebäudeabrisse sind diese zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch Fachbegutachtung auf das Vorhandensein von geschützter 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.
6. Für den Plangeltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine in der aktuell gültigen Fassung.

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.

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. Vermessungsoberärztin

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

Rheine, _____

Der Bürgermeister
In Vertretung

Stadtbaurat

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am _____ als Satzung beschlossen worden.

Rheine, _____

Der Bürgermeister

Schriftführerin

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