

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse,
festgesetzt als:
II
Höchstmaß

3. Bauweise

offene Bauweise
 Baugrenze

4. Flächen

Straßenverkehrsfläche

II. Baugestaltung

FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)
TH Traufhöhe

III. Planbestimmende Maße

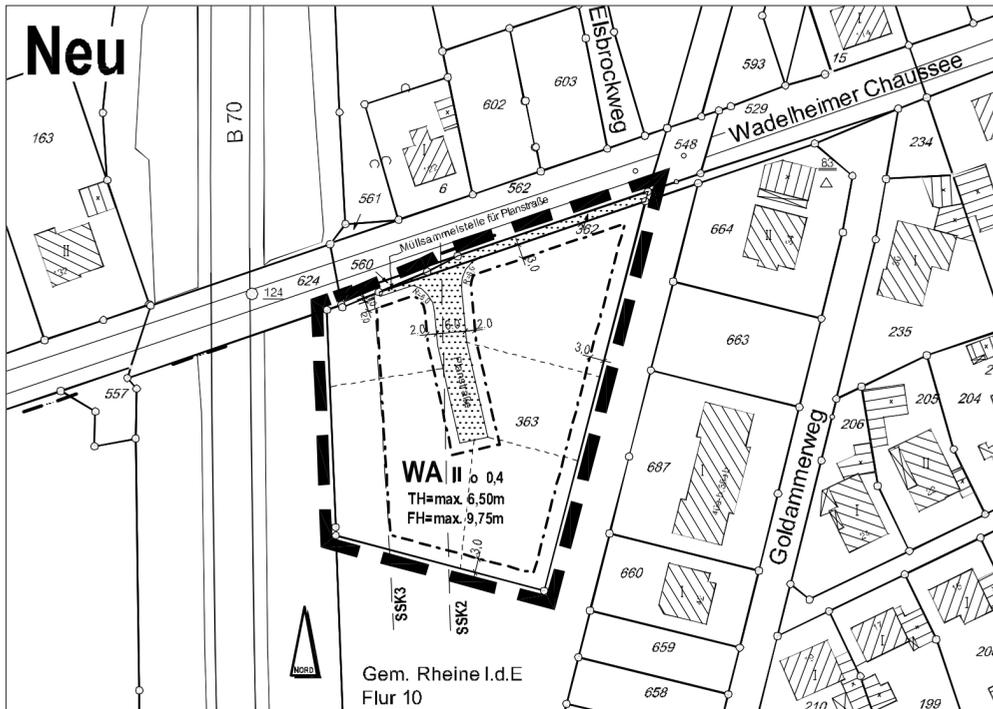
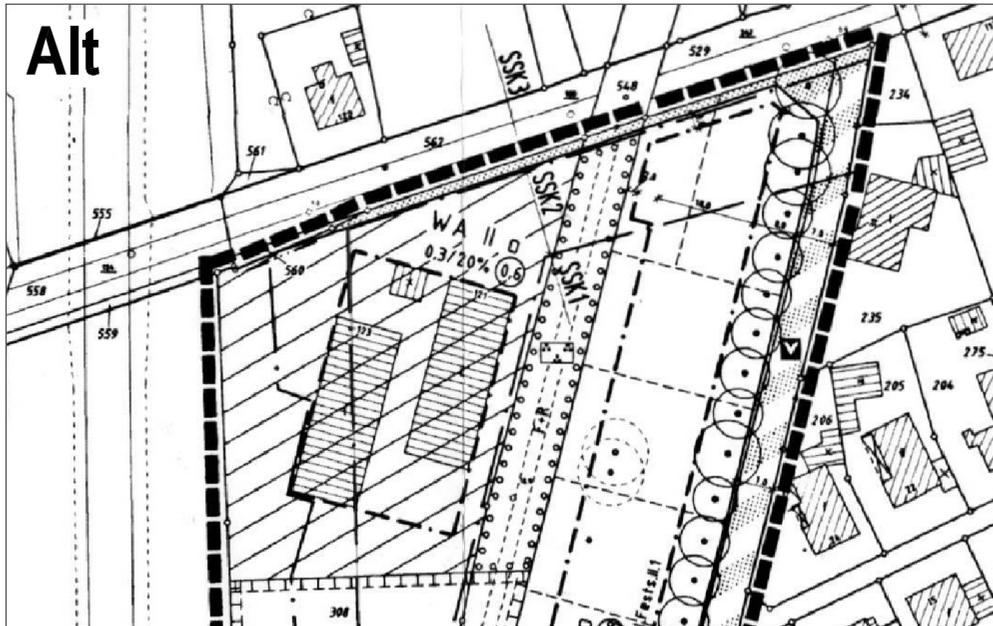
6,0 Maße, Breitenmaße parallel

IV. Bestandsangaben

Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
 topogr. Umrisslinie

Wohngebäude
 Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.
(RdErl. d. Innenministers ID2 - 7120)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289,
Kennwort: "Wadelheim-Ost / Sassestraße - Teil A1"

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

- Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen bei der Errichtung und/oder Änderung von Gebäuden bzw. Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzklassen: SSK) in der Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rollädenkästen, Lüftungen etc.) eingebaut werden. Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der entsprechenden Schallschutzklassen vorzusehen.
Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isophonenverläufe lärm(vor)belastet. Ein angemessener Schutz dieser Bereiche sollte individuell, je nach Terrassen- bzw. Gartengestaltung erfolgen.
- Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Erle, Buche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Der Baumstandort ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.
- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernell-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu, Seidelbast, Stechpalme.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Die Höhe der Traufe darf höchstens 6,50 m betragen:
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
Ausnahmsweise darf die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudesseite um 1,5 m überschritten werden. (Anm.: Zwerchhaus, -giebel)
Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,75 m betragen:

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.
- Die an die Bundesstraße 70 angrenzenden Flächen/ Grundstücke müssen durch eine dauerhafte lückenlose Einfriedigung zur Bundesstraße 70 abgegrenzt werden.

III. Hinweise

- Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg (BBN 31, Sek 4) Pappelstraße 6, 48431 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), 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).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.
- Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Stadt Rheine / Ordnungsbehörde zu beteiligen.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen / Produktgruppe Vermessung.
- Die Müllgefäße bzw. Abfallsäcke von den Planstraßenanliegern sind an der festgesetzten Müllsammelstelle Ecke Wadelheimer Chaussee/ Planstraße zu den Abfuhrterminen abzustellen.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 09.12. 2008

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Gellenbeck
Städt. Baurätin z.A.

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

Rheine, 09.12. 2008

Produktgruppe Vermessung

gez. Hildebrandt
Städt. Vermessungsrätin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 20.08. 2008 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 09.12. 2008

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 20.08. 2008 in der Zeit vom 15.09. 2008 bis einschließlich 15.10. 2008 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 09.12. 2008

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 09.12. 2008 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 09.12. 2008

gez. Dr. Kordfelder
Die Bürgermeisterin

gez. Elfert
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 29.12. 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 07.01. 2009

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

Stadt Rheine

2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 289

Kennwort: "Wadelheim-Ost Sassestraße"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 09.12. 2008