

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet I. V. m. Textl. Feest. Ziff. 3
- MI** Mischgebiet I.V. m. Textl. Feest. Ziff. 1
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmäß)
- II** Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II-III** Zahl der Vollgeschosse (Mindest- bzw. Höchstmaß)
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- △, ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DN** zulässige Dachneigung
- WA 1, MI 1** Gliederung der WAM/MI Gebiete in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den textlichen Festsetzungen

Verkehrsfächen/Grünflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberechtigter Bereich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- FuR und Radweg
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Parkanlage (öffentlich, privat)
- Grünanlage (öffentlich, privat)
- Bäume zu erhalten
- Anpflanzbindung für Einzelbaum (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
- Kinderspielfeld
- Gewässer

Sonstige Planzeichen

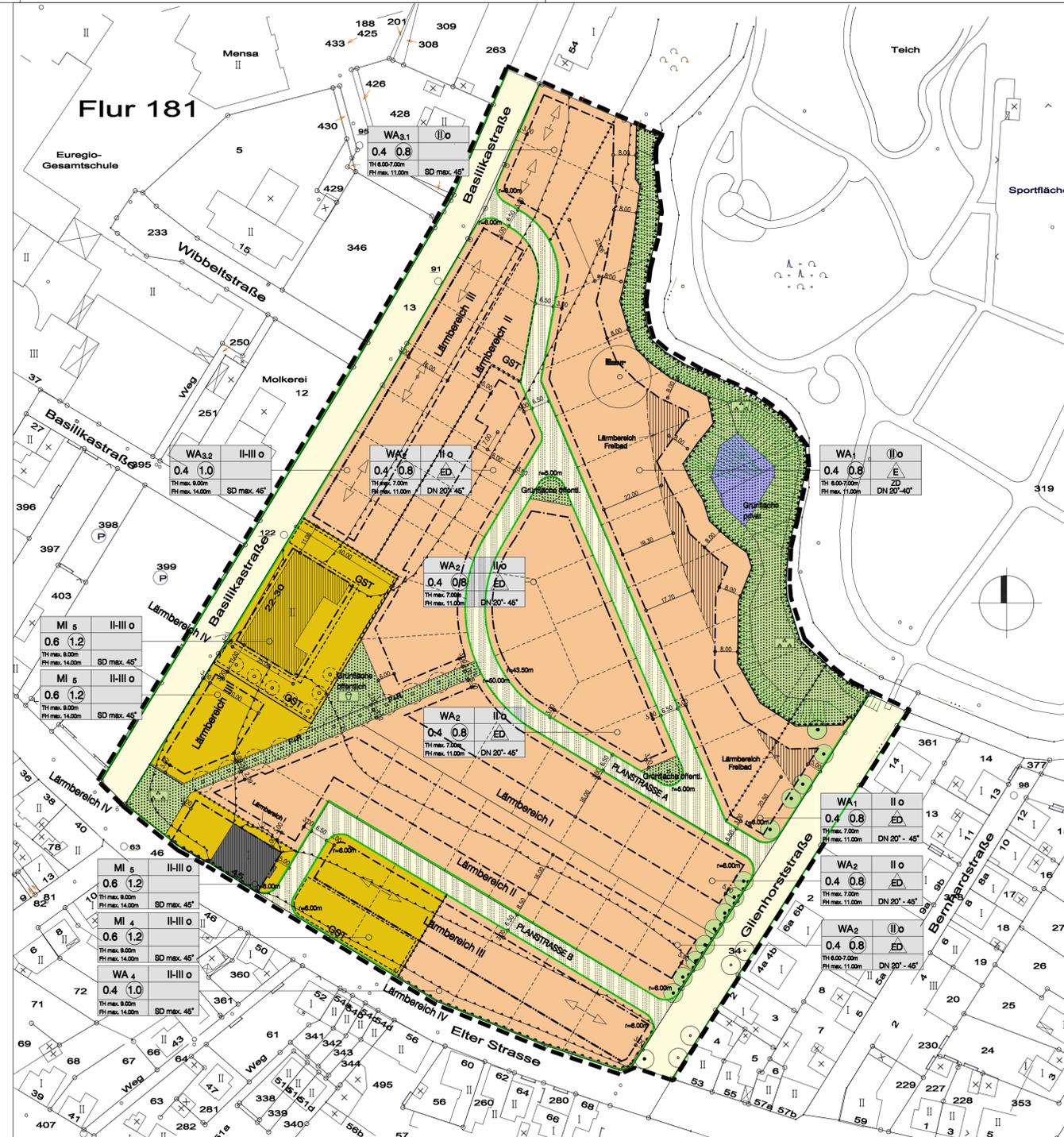
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Böschung
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB/Wal)

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Gebäude

Gestalterische Festsetzungen

- ZD** nur Zeltdächer zulässig
- 30°-45°** Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Dachkörpers bei Satteldächern und Zeltdächern
- TH max.** maximale Traufhöhe, siehe Örtliche Bauvorschriften
- FH max.** max. Firstgebäudehöhe, siehe Örtliche Bauvorschriften
- vorgeschriebene Firstrichtung



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - 1.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7, 8 und 9 BauNVO aufgeführten im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.
 - 1.3 In den WA 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20% überschritten werden.
- 2 Garagen und Nebengebäude**
 - 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Hemeliter Bachs (Schutzstreifen 8,00m von der Böschungsoberkante) sind bauliche Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO) nicht zulässig.
 - 2.2 In dem WA 3.2 sind Stellplätze vor dem Gebäudestrassenseitig nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen sind seitlich oder als Tiefgarage auszubilden.
- 3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
 - 3.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist die max. Zahl der Wohnungen wie folgt festgelegt: bei Einzelhäusern = 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern = 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
- 4 Begrünung/Bepflanzung**
 - 4.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.
 - 4.2 Im Bereich des WA 3.1/3.2 ist eine Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 - 1,75 m an der Grenze zur Straße innerhalb der Vorgärten anzupflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - 4.3 Der erhaltene Baumbestand des Plangebietes ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
 - 4.4 Für je 4 Kitz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) als geländespezifisches Element innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mind. 4,0 m² aufweisen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit einer Buchenhecke an der Grenze zur Straße (innerhalb der Gemeinschaftsanlage) mit einer Höhe von 1,50 - 1,75 m zu umzäunen. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - 4.5 Die Pflanzbindungen auf den öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Alle Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Versorgungsleitungen sind so auszuführen, dass ein dauerhafter und langfristiger Erhalt der Bäume gewährleistet ist. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Geh- und Radweges in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
- 5 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Für neu zu errichtende Gebäude sowie für Um- und Ausbauten sind die Außenbauteile nach dem im Folgenden aufgeführten Lärmpegelbereichen (LPB) schallschützend zu dimensionieren:

Gebäude der ersten Bebauungsreihe an der Basilikastraße sowie auf der Baufäche mit dem Gebäude 'Eiter Straße 45'

 - strassenseitige Fassaden LPB IV
 - seitliche Fassaden LPB III

Gebäude der ersten Bebauungsreihe an der Eiter Straße

 - strassenseitige Fassaden LPB IV
 - seitliche Fassaden LPB III

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich (LPB) und der Raumnutzung im Folgenden aufgeführt:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res.} für die Außenbauteile von		
	Bettentürme in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräumen in Wohnungen Überwachungs- räumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen	Bürotürmen und ähnlichen
LPB III	40 dB	35 dB	30 dB
LPB IV	45 dB	40 dB	35 dB

Im Bereich der schraffierten Flächen (LPB Freibad) dürfen keine Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Gestaltung der Dächer**
 - 1.1 Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhenbestimmung ist die Höhenlage bzw. Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.
 - 1.2 Soweit die Dachneigungen festgesetzt sind, müssen die Dächer der Hauptbaukörper entsprechend als Sattel-, Warm-, Zell- oder Flachdächer ausgebildet werden. Krüppelwälddächer sind nicht zulässig. Für die Dachdeckung sind nur hellgraue, graue, dunkelgraue und schwarze Ziegel sowie Metalldächer zulässig. Glasterte Dachziegel sind nicht zulässig.
 - 1.3 In dem WA 1 und 2 sind Dachziegel aus roten Dachziegel in matter Ausführung zulässig.
 - 1.4 In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 darf die Firsthöhe von Nebengebäuden und Dachaufbauten nur bis max. 1,00m an die Firsthöhe des Haupthauses reichen.
 - 1.5 In dem WAMI 4 sind nur Flachdächer zulässig.
 - 1.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Einnehlriten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. So genannte Fledermausgärten sind nicht zulässig.
 - 1.7 Soweit die Hauptrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.
- 2 Gestaltung der Fassaden**
 - 2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Verbund- bzw. Schraubaufbau oder Putz zu erstellen. Weiße bzw. cremefarbene Verbinder sind nicht zulässig.
 - 2.2 In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 ist nur rote bis rot-blaue Verbindermauerwerk zulässig.
 - 2.3 Für untergeordnete Teillflächen (bis zu 40% der Fassadenfläche) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Für das WA 3.1/3.2 und das MI 5 gilt dies nur für Dachaufbauten, Sützen und Vordächer.
 - 2.4 Die Fassaden anliegender Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbönen auszuführen.

Hinweise

- 1 Bodendenkmale**

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)

Den Westf. Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmalarbeiten (kulturgebietliche Bodenfunde, aber auch Verinderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. (§ 19 DSchG NRW) Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 Fernmeldewesen**

Dem Fernmelderamt Münster ist der Baubeginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Außenanlagengestaltung**

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturell mit Bepflanzung und zu gestalten. Die Flächenverteilung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbare einzusetzen.
- 4 Regenwasserbewirtschaftung**

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im Trennverfahren über eine Rückhaltung in den Hemeliter Bach. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nicht zulässig.
- 5 Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume**

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubengebiete der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Verindnerung der Erdoberfläche im Kronenbereich ist z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leibaubau u.ä. zu vermeiden.
- 6 Pflanzbindungen**

Die Pflanzbindungen für Einzelbäume im Bereich des Gehweges, bzw. in deren Verlängerung sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden vom Erschließungsträger einheitlich und in einem Zuge nach weitgehender Fertigstellung der Bauten ausgeführt.

§ 7 Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Anlieger

- 7.1 Die Anlieger sind verpflichtet, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
- 7.2 Innerhalb der privaten Grünflächen am Hemeliter Bach sind jegliche Einfriedungen ausgeschlossen.
- 7.3 Der vorhandene Baumbestand der privaten Grünfläche ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf der jeweiligen Grünanlage zu ersetzen.
- 7.4 Wenn die maschinelle Unterhaltung des Gewässers erforderlich, kann der Verband einen ausreichenden Abstand der Bäume und Zäune von der Böschungsoberkante sowie Einrichtungen an den Querzweigen verlangen, die eine Durchfahrt für die Räumgeräte ermöglichen.
- 7.5 An fließenden Gewässern II. Ordnung darf eine bauliche Anlage innerhalb von 3,00m von der Böschungsoberkante nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 7.6 Der Gewässeranlieger ist zum Wegräumen des bei den Unterhaltungsarbeiten auf die Böschungsoberkante der Uferböschung abgelagerten Räumgutes verpflichtet, und zwar innerhalb eines Monats nach Beendigung der Unterhaltungsarbeiten an dem betreffenden Gewässer. Der Verband kann die Frist in Einzelfällen angemessen verlängern.
- 7.7 Kommt ein Anlieger seiner Verpflichtung nach Absatz 5 nicht nach, ist der Verband berechtigt, die Arbeiten ausführen zu lassen. Die dem Verband hierdurch entstehenden Mehrkosten trägt der Stürmige.

Verfahrensvermerk

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 08.11.2007

Produktgruppe Stadtplanung
Städt. Beauftr. z.A. gez. M. Geilenbeck

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

Rheine, 08.11.2007

Produktgruppe Vermessung
Städt. Vermessungsamt gez. Hildebrandt

Der Stadtentwicklungsausschuss 'Planung und Umwelt' der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 13.06.2007 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 08.11.2007

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
Beigeordneter gez. Kuhlmann

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 13.06.2007 in der Zeit vom 02.07.2007 bis einschließlich 02.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Rheine, 08.11.2007

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
Beigeordneter gez. Kuhlmann

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 06.11.2007 als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, 08.11.2007

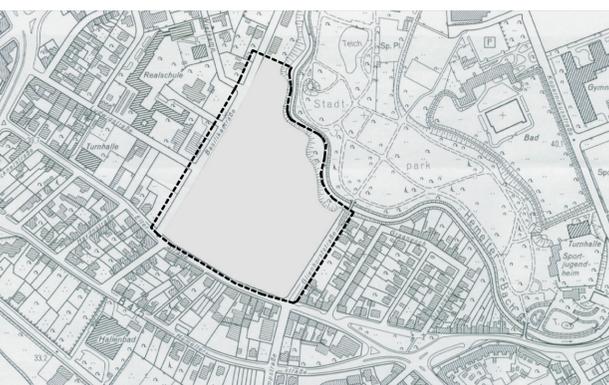
Bürgermeisterin gez. Angelika Kordfelder

Schriftführer gez. Eiert

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 10.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rheine, 10.01.2008

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
Beigeordneter gez. Kuhlmann



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BEBAUUNGSPLAN NR. 17 'BASILIKASTRASSE'

PLANUNG
canisiusstrasse 13
48429 rheine
fon 0 59 71/79 115-0
fax 0 59 71/79 115-22

BEARBEITUNG
B. Kösters

GEWÄRKUNG
RHEINE STADT

FLUR
181

MAßSTAB
1:1000

DATUM
30.10.2006

w. hofschröder - architekten