

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 0,4 / 20% Grundflächenzahl / Versiegelungsfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
 Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Weitere Nutzungsarten

— Straßenbegrenzungslinie
 — Straßenverkehrsfläche
 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
 — Verkehrsbenutzter Bereich
 — Fuß- und Radweg
 — Fußweg
 — Grünfläche, (öffentlich, privat)
 — Zweckbestimmung:
 — Parkanlage
 — Spielplatz
 — Erhaltungsgebot für Bäume
 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger)
 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (zugunsten der Ver- und Entsorger bez. der bestehenden Leitungen)

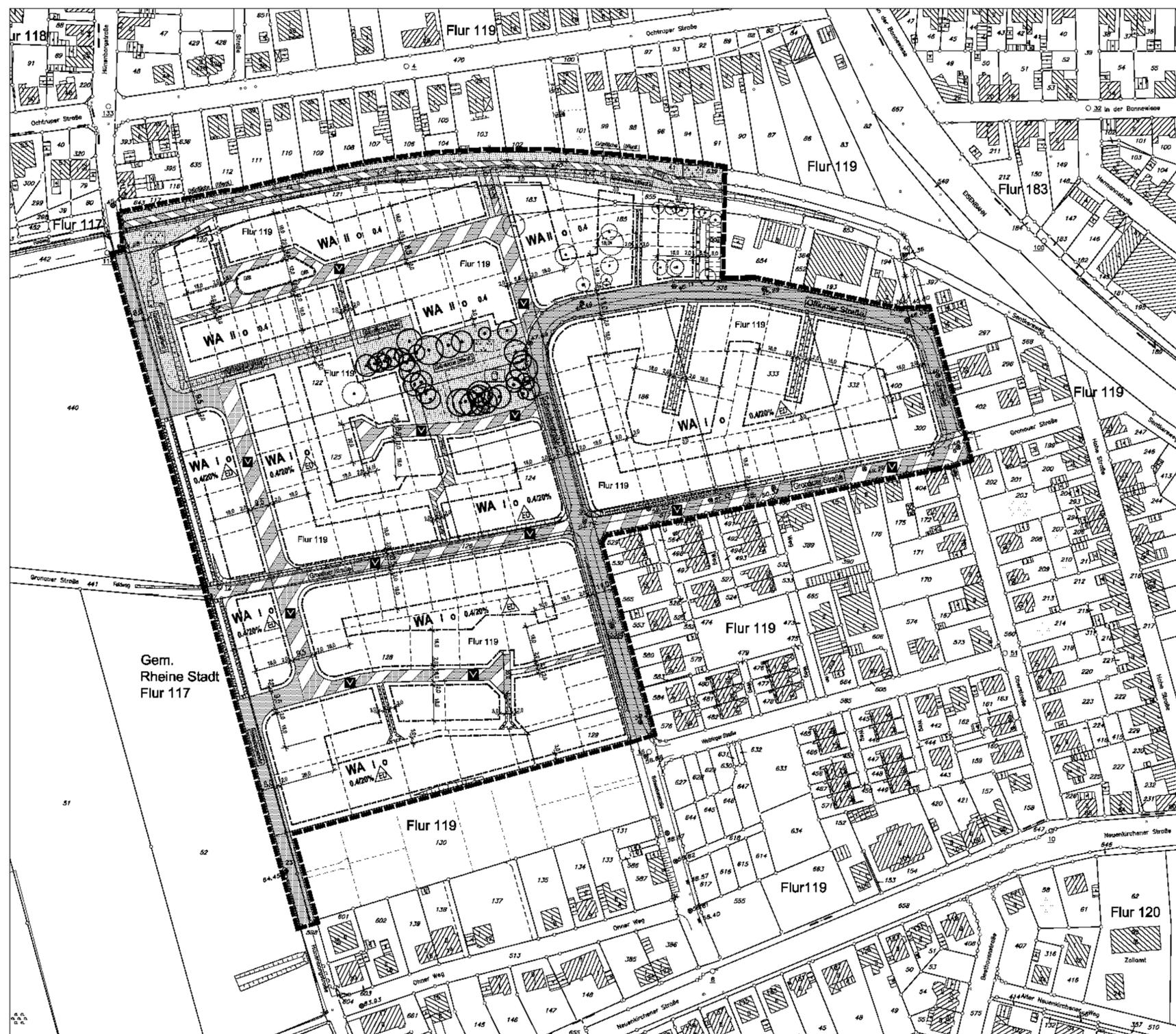
5. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 GGt Gemeinschaftsstellplätze
 GGa Gemeinschaftsgaragen

II. Planmaße / Bestandsangaben

19,0 Vermessung
 — Flurgrenze
 — Flurstücksgrenze
 12,3 Flurstücknummer
 — topogr. Umrisslinie
 • Höhenpunkt
 Wohngebäude
 Wirtschaftsgebäude
 • Baumbestand

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Flurzeichenverordnung (FlurZV) vom 18. Dezember 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
5. Bundesdenkmalpflegegesetz (BndDenkSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1183)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2002 (GV. NRW. S. 160)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratbeschluss vom 3. Juli 2001

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
 Rheine, 12.02.2003
 gez. **Telcher**
 Dipl.-Ing.
 Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
 Rheine, 12.02.2003
 Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 03.04.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Rheine, 03.04.2000
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. **Dr. Ernst Kretzsch**
 Erster Beigeordneter
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2000 bis einschließlich 19.05.2000 stattgefunden.
 Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 31.01.2001 in der Sitzung vom 18.10.2002 bis einschließlich 18.11.2002 öffentlich ausliegen.
 Rheine, 18.11.2002
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. **Dr. Ernst Kretzsch**
 Erster Beigeordneter
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 03.04.2003 als Satzung beschlossen worden.
 Rheine, 03.04.2003
 gez. **W. Gahrke**
 Bürgermeister
 Schiffthorn
 Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 28.08.2003 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bauabgrenzung rechtsverbindlich.
 Rheine, 28.08.2003
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. **Dr. Ernst Kretzsch**
 Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 34

Kennwort: "Gronauer Straße / Thieberg"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 21.05. 2003

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 34, Kennwort: "Gronauer Straße/Thieberg"

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

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - 1.3 In den Bereichen mit festgesetzter eingeschossiger Bebauung sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 1.4 In den Einmündungsbereichen der Privatwege bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zum öffentlichen Verkehrsraum ist für das temporäre Aufstellen der Abfall-Wertstoffbehälter/geben Säcke sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll auf den privaten Flächen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 In den entsprechend bezeichneten Bereichen darf die Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen der im § 18 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
 - 2.2 Der festgesetzte Standort für die Anlage von Gemeinschaftsgaragen wird den westlich angrenzenden zwei Bauzeilen zugeordnet. Der festgesetzte Standort für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen wird den westlich und südlich angrenzenden Bauzeilen (bis 30 m östlich des Fußweges) zugeordnet. Insoweit sind für die o.g. Bauzeilen weitere Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 25 Abs. 5 BauNVO in den entsprechenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
 - 2.3 Tiefgaragen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn Wohn- und Gartenanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Begrünung / Bepflanzung

- 3.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z. B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 3.2 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.
- 3.3 Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- 3.4 Für je 4 Gemeinschaftsstellplätze ist mindestens ein heimischer Laubb Baum (mind. 12 cm StU in 1 m Höhe) als gliederndes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 4 qm aufweisen.
- 3.5 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
- 3.6 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 120 qm versiegelter Straßenfläche mind. ein standortgerechter, hochstämmiger Laubb Baum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) in eine mind. 4 qm große, offene Baumscheibe anzupflanzen.

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

4. Ortliche Bauvorschriften / Gestaltung
 - 4.1 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:
 - 4,50 m bei 1-geschossiger Bebauung
 - 6,50 m bei 2-geschossiger Bebauung
 Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenwand von Außenwand und Dachhaut.

4.2 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:

- 10,50 m bei 1-geschossiger Bebauung
 - 11,50 m bei 2-geschossiger Bebauung
- Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhebestimmung.
 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.3 Als Dachformen des Hauptgebäudes sind nur das Sattel-, Walmdach und Pfalddach; ausnahmsweise auch das Zeltdach zulässig.
 - 4.4 Für die Eindeckung der Dächer sind Pfannen in rot bis rotbraunen Farbtönen, die vergleichsweise nicht heller als RAL 3000 (Feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (weintrot) der Farbreihe rot des Farbreisters RAL 840 HR sind, zu verwenden.
 - 4.5 Die Dachneigung darf betragen:
 - 30° bis 45° bei 1-geschossigen Gebäuden
 - 20° bis 35° bei 2-geschossigen Gebäuden
 - 4.6 Dachaufbauten und Dachschneitte dürfen die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traufhöhe zulässig.
 - 4.7 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammern oder Rasenriegelplatteln sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.
 - 4.8 Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

- 5.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzten Bereiche sind u.a. dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen, die auf Grund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese Kompensationsflächen werden den neuen Bauflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.
- 5.2 Die Kostenübernahmen für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fortpflanzung, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf "externen" Flächen werden im Rahmen städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB geregelt. Die Kompensationsmaßnahmen sollen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (kassusive entsprechend der Bauabschnitte) durchgeführt werden.

IV. Hinweise

6. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mind. 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
7. Auf dem Fabrikgelände befinden sich Wasser- und 10 kV-Stromleitungen. Der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH ist der Beginn von Freilegungs- bzw. Bauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen, um eine ordnungsgemäße Entfernung bzw. Verlegung zu gewährleisten.
8. Eine Versickerung oder Vermischung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationseigenschaft die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungsfähige Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigten gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beeinträchtigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
9. Erste Erdbebenmessungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröcherweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodenkenndat (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Vor der Bebauung mit Wohnhäusern muss die alte Industrieanlage abgebrochen bzw. das Fabrikgelände d.h. die Flurstücke 120, 121, 122, 123, 183 und 185 freigelegt werden. Der Abbruch bzw. die Freilegung erfordert die Trennung, Zwischenlagerung und Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien (betonierliche Reststoffe, kontaminierte Baubestandteile, verunreinigte Böden) nach den Grundsätzen eines geordneten Rückbaus und nach den abfallrechtl. Bestimmungen. Sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen von Erdbauarbeiten Kontaminante Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Steinfurt als zuständige Untere Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen. Bevor das anstehende Grundwasser genutzt werden kann, ist ein Nachweis der Unbedenklichkeit durch eine Grundwasseruntersuchung schriftlich zu erbringen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen. Erst nach Vorliegen dieses Gutachtens kann auf die Grundwasserentnahme verzichtet werden. Dieses gilt auch für die Nutzung des Grundwassers im Rahmen von Wasserhaltungen für Baumaßnahmen.

11. Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplans mittlere Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewöhnlichen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen z.B. Entschärfung von Befahrungsschneidern, ordnungsgemäße Freilegung, Pflanzung ggf. vorhandener Versorgungsleitungen, Regelungen zur Kostenübernahme sollten rechtzeitig (d.h. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampffeldstraße 10.
12. Der Bebauungsplan würde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrische genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Abteilung Vermessung.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96