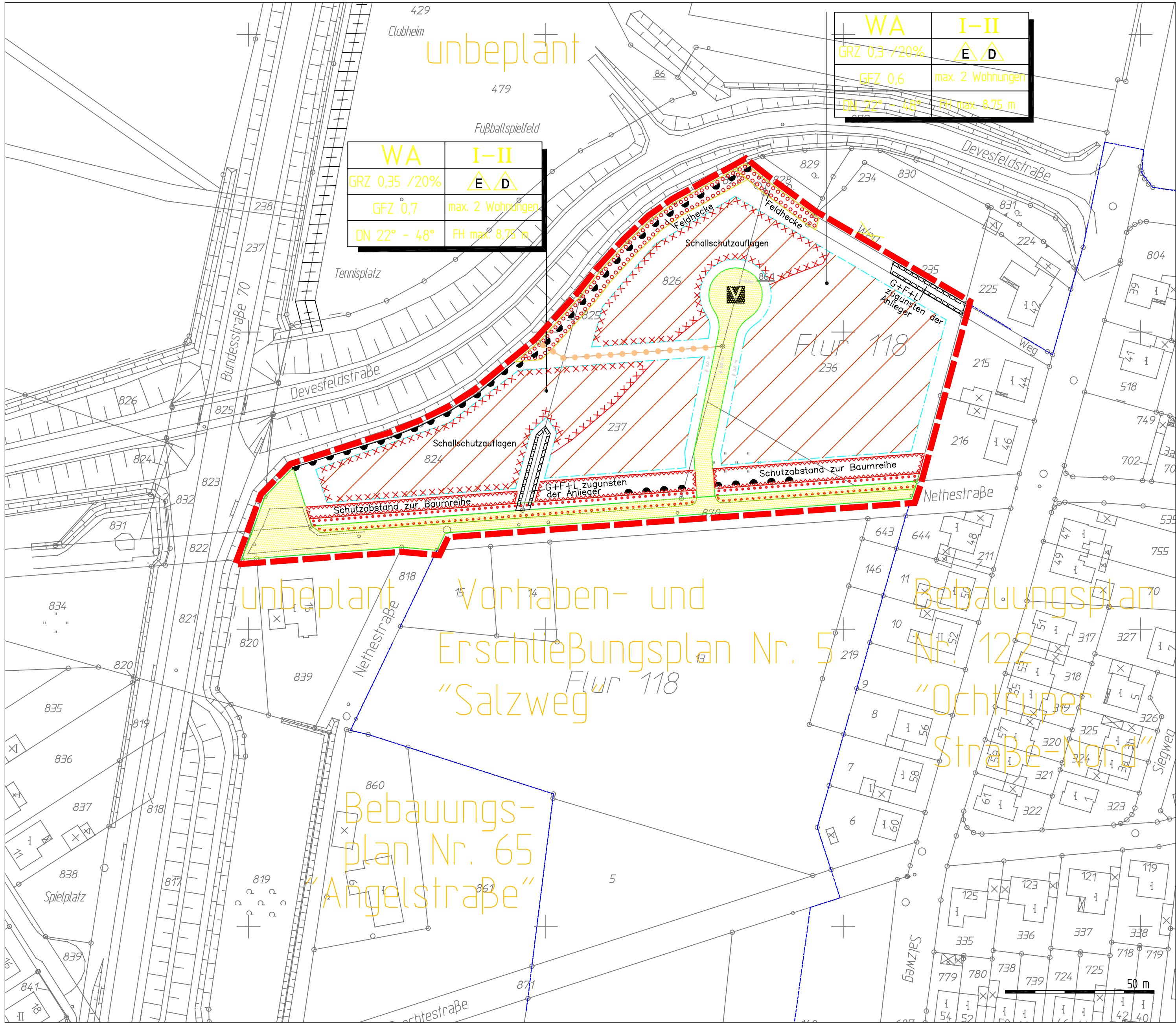




Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Sonstige Nutzungen sind – auch ausnahmsweise – unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude).

Die First-/Gebäudehöhen (gemessen von Oberkante Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der Dachfläche/Aktha) dürfen maximal 8,75 m betragen.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 300 qm je Wohngebäude.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie haben jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Pflanzgebietsflächen mindestens einen Abstand von 0,75 m zu wahren. In den von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

6. Schutz vor schädliche Umwelteinflüssen

In den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind, werden aus Gründen des Schallschutzes folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

In Wohnungen und Wohngebäuden sind im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss für Aufenthaltsräume auf den Nord- und Westseiten die erforderlichen Schalldämm-Maße (enl. R_wres) von 35 dB, Fenstern der Schallschutz-klasse 2, durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung etc.) einzuhalten. Bei Schief-/Individualräumen sind auf der Nord- und Westseite schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, einzubauen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten für diese Räume zu den schallabgewandten Seiten (Süd- oder Ostseiten) oder eine kontrollierte Lüftungsanlage bestehen. Die Einhaltung dieser Auflagen ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung oder Änderung von Gebäuden nachzuweisen.

Für das Erdgeschoss bzw. die Ost- und Südseiten werden keine besonderen Schallschutzauflagen festgesetzt.

7. Bepflanzungs- und Pflanzserhaltungsgebote

Die festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Feldhecke) sind gemäß untenstehender Pflanzliste und den Vorgaben in dem landschaftsökologischen Fachbeitrag vollständig zu bepflanzen.

Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baumreihen/Gehölzbestände fachgerecht zu erhalten. Ebenso sind die zu erhaltenen Einzelbäume zu schützen und zu pflegen.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub (StU mindestens 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z. B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum je 100 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

Seltliche Freiräume zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen sind vollständig zu bepflanzen.

Bei Abgängen in den oberstehenden Bepflanzungs- und Erhaltungsgebieten sind Einsatzanpflanzungen vorzunehmen.

8. Regenwasserbewirtschaftung (Änderung nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 3 BauGB)

Nach vorliegenden geologischen Gutachten besteht eine ausreichende Bodendurchlässigkeit für die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung. Es ist jedoch in Teilbereichen eine Geländeauffüllung bis 38,60 m über NN erforderlich, damit ein ausreichender Grundwasserflurabstand erreicht wird. Gem. § 51 a LWG ist damit der Grundeigentümer beseitigungspflichtig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Gestaltung der Einfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße hoch sein; Hecken dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden.

2. Gestaltung der Dächer

Die Dachneigung der Wohngebäude muss mindestens 22° und maximal 48° betragen.

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert d. Gesetz v. 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berücksichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 197).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Pflanzzeichenverordnung (PflanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeverordnung NRW (GO NRW) in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2033); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245).
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232); zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).
- Landeswassergesetz NRW (LWG) in der Fassung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15.12.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 27.06.2000.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

Verfahrensvermerke

- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Pflanzzeichenverordnung.
Rheine, den 02.12.1999

gez. Schnippe
(Stadtvermessungsamt, Stadt. Verm.-Oberamtsrat)

- Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat am 02.12.1999 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen.
Rheine, den 02.12.1999

gez. Kratzsch
(Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

- Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 08.06.1999 bis einschließlich 30.06.1999 stattgefunden.
Rheine, den 30.06.1999

gez. Kratzsch
(Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

- Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rheine am 02.12.1999 in der Zeit vom 25.04.2001 bis einschließlich 28.05.2001 öffentlich ausgelegen.
Rheine, den 29.05.2001

gez. Kratzsch
(Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

- Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheine am 03.07.2001 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Rheine, den 03.07.2001

gez. W. Gehrke
(Bürgermeister)

gez. W. Gehrke
(Schriftführer/in)

- Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB i. V. mit § 16 der Hauptsatzung am 25.08.2001 in der Münsterländischen Volkszeitung öffentlich bekanntgemacht.
Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Rheine, den 27.08.2001

gez. Kratzsch
(Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Grundflächenzahl: z. B. 0,3

Überschreitung der Grundflächenzahl um max. 20%
siehe Textliche Festsetzungen

Geschossflächenzahl: z. B. 0,6

maximale First-/Gebäudehöhe
siehe Textliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Einzelhäuser zulässig

Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungsslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafostation)

Flächen Bepflanzungen und Pflanzserhaltungsgebote

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
siehe Textliche Festsetzungen

Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, s. Textliche Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Zulässige Dachneigung der Wohngebäude von 22° bis 48°

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

Flurgrenze

vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Baugrundstücksgrenzen

Koordinatenkreuze, Abstand 100 m

vorhandene Bebauungsplangrenze

Hinweise

1. Bodendenkmale

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (arch. und kultur- geschichtliche Bodendenk), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.

Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 75 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittel

Bei der Auswertung von Luftbildern sind keine Kampfmittelleinwirkungen des 2. Weltkrieges zu erkennen. Eine systematische Absuche ist als nicht erforderlich anzusehen. Dennoch sollten alle bodenhegreifenden Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staat. Kampf- mittelräumdienst zu verständigen.

3. Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BZN 62 Rheine ist der Ablauf der Erschließungs- maßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

5. Regenwasserbewirtschaftung

entfallen, siehe Textliche Fesetzungen Nr. 8

6. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sollen in wasserdurchlässiger Form befestigt werden (Rasengittersteine, Schotterrasen oder breittufige Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25%).

7. 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 Veränderung der Endoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

8. Verkehrsemissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 70 im Westen tangiert. Von dieser Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Stadt Rheine keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9. Pflanzliste

Eichen-Birkenwald: Stiel-Eiche, Moor-Birke, Hänge-Birke, Vogelbeere, Ohren-Weide, Grauweide, Faulbaum, Brombeere.

Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Hainbuche, Feld-Ahorn, Zitter-Pappel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Sak-Weide, Schneeball.

Auf weitere Ausführungen in dem landschaftsökologischen Fachbeitrag als Anlage zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

10. Plangeometrie

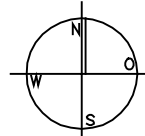
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungsslinie erteilt der Fachbereich Bau, Umweltrecht / Vermessung.

Stadt Rheine Aufstellung

Kennwort:

Bebauungsplan Nr. 64 "Nethestraße-Nord"

Planandarstellung i. M. 1:1.000
Stand 03. Juli 2001
Satzung



Bearbeitung: Stadt Rheine
Stadtplanungsamt
Klosterstraße 14
48431 Rheine Tel. 05971-939-0

Planverfasser: Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten Tel. 02572-952152