

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Flächen

■ Straßenverkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

◇ Verkehrsgrün

GAb Fläche für Gemeinschafts- Abfallsammelstelle für die Hinterlieger

■ Fläche für Ver- und Entsorgung

--- Versorgungsleitungen (unterirdisch)

Zweckbestimmungen:

● Elektrizität / Trafostation

▲ Standort für Wertstoffcontainer

--- Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH

○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, (privat)

○ Pflanzgebot für Bäume

○ Erhaltungsgebot für Bäume

■ Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)

--- Abgrenzung zwischen Schallschutzfensterklassen (SSK)

5. Baugestaltung

35°-50° Dachneigung

SD Satteldach

PD Puttdach

II. Kennzeichnung

××× Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Gründungsmaßnahmen erforderlich sind (s. Hinweis Pkt. 7)

III. Planbestimmende Maße

24,0 Maße, Breitenmaße parallel

R = 8 Radien

rechtwinklig

Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

123 Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

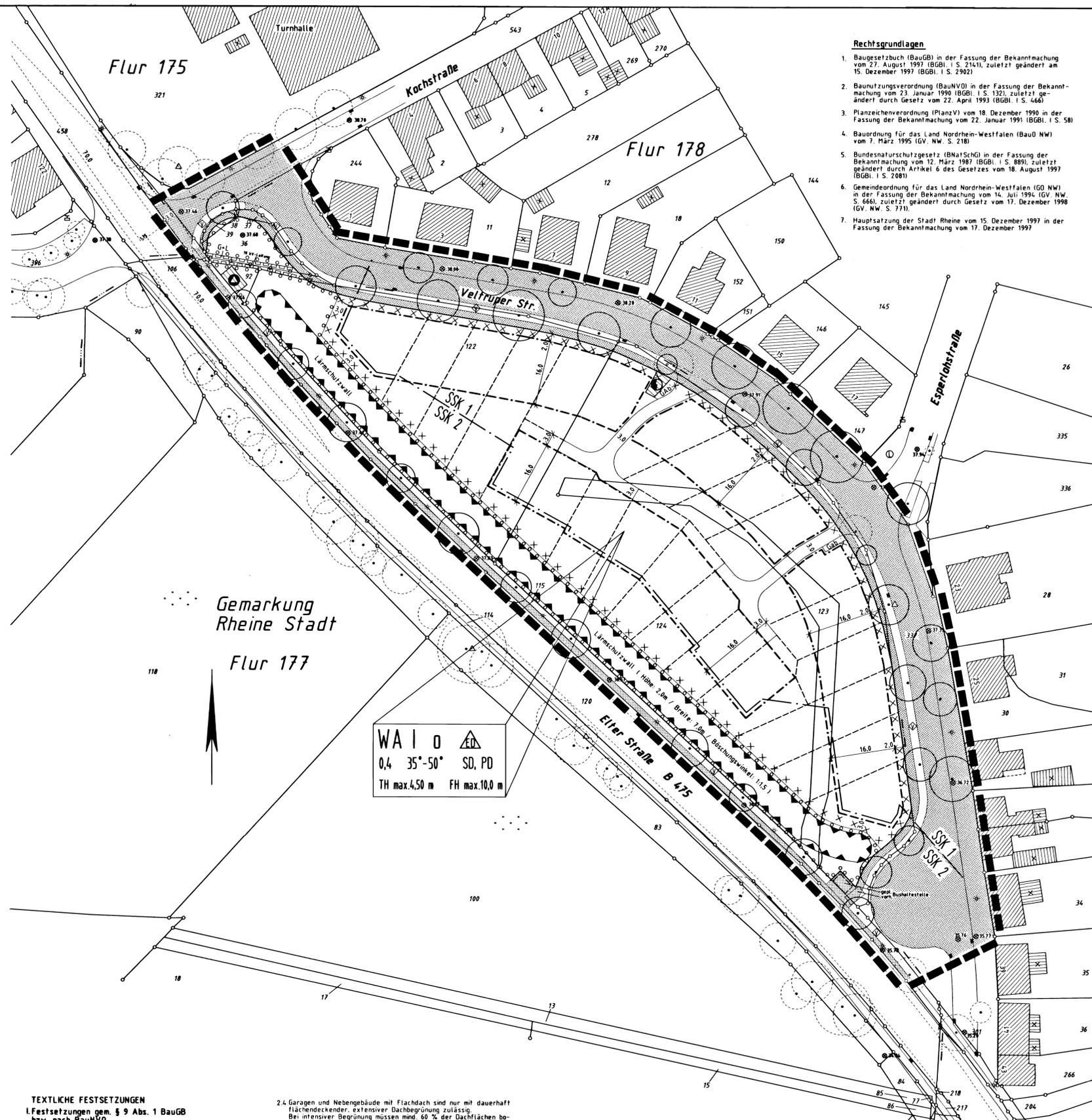
topogr. Umrisslinie

Wohngebäude

Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach

Wirtschaftsgebäude

Baumbestand



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
 - 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. 146)
 - 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 NW) vom 7. März 1995 (GV. NW. S. 218)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GV. NW. S. 771)
 - Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997

Für die städtebauliche Planung:
Rheine, 04. 03. 99 Stadtplanungsamt

gez. Teichler Dipl.-Ing. gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
Rheine, 04. 03. 99 Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe Städt. Verm.- Amtsrat

Der Planungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 05. 03. 99 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Rheine, 05. 03. 99

gez. Günter Thum Bürgermeister gez. Theo Elfert Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18. 09. 97 bis einschließlich 09. 10. 97 stattgefunden.
Rheine, 07. 05. 99

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 04. 03. 99 in der Zeit vom 06. 04. 99 bis einschl. 06. 05. 99 öffentlich ausliegen.
Rheine, 24. 08. 99

gez. Günter Thum Bürgermeister gez. Theo Elfert Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 03. 09. 99 ortsblich bekanntgemacht worden.
Rheine, 13. 09. 99

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rheine, 13. 09. 99

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter

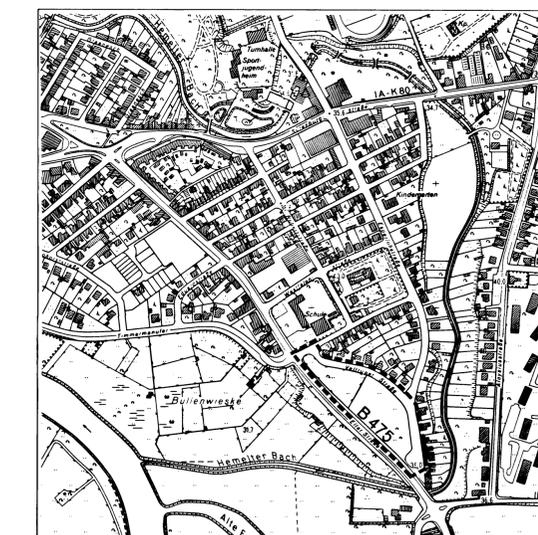
Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 151

Kennwort: Veltruper Straße

Maßstab 1 : 500

Obersichtsplan Maßstab 1 : 5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BaunVO

1. Bauliche Nutzung

- Die in § 4 Abs. 3 BaunVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO ausgeschlossen.
- Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BaunVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BaunVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind Mindestsichtfelder zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante von Sichtmindernden freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen Wartepflichtigen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf Bevorrechtigte jedoch nicht verdecken.
- Durch den 2,0 m hohen Lärmschutzwall entlang der Veltruper Straße sind die Außenwohnbereiche bzw. Gartenflächen sowie die erdgeschossige Wohnnutzung ausreichend vor Lärmeinwirkungen geschützt. Die genaue Lage und Gestaltung des Lärmschutzwalles sind anhand von Querprofilen mit dem Westfälischen Straßenbauamt Münster abzustimmen.

Für die Aufenthaltsräume (i.S.d. § 2 Abs. 7 BauO NW) in den Dachgeschossen sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Bereichsgrenze (in Anlehnung an die gutachterlich ermittelte isophonen) Schallschutzfenster der Klassen 1 oder 2 einzubauen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Fenster insbesondere von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

2. Begrünung / Bepflanzung

- Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbau (StU) mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen (z. B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 qm erstreckt.
- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

- Garagen und Nebengebäude mit Flachdach sind nur mit dauerhaft flächendeckender, extensiver Dachbegrünung zulässig. Bei intensiver Begrünung müssen mind. 60 % der Dachflächen bodendeckend begrünt werden.
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 50 qm mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbau (StU) mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen oder zwei Obstbäume i.V.m. anderweitigen dicht wachsenden Gehölzen zu pflanzen.
- Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe, auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite, um 1,50 m überschritten werden. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- Die Höhe des Firstes darf höchstens 10,0 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg; in Ausnahmefällen die natürliche Geländeoberfläche. Dies gilt auch für die Traufhöhebestimmung.
- Als Dachform sind nur Sattel- oder Puttdächer zulässig.
- Die Dachneigung darf zwischen 35° und 50° betragen. Die Dachneigung von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden hat, soweit sie keine Flachdachbauten sind, dem Hauptbaukörper zu entsprechen.
- Enfalten lt. Ratsbeschluss vom 24.08.1999

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

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe, auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite, um 1,50 m überschritten werden. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- Die Höhe des Firstes darf höchstens 10,0 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg; in Ausnahmefällen die natürliche Geländeoberfläche. Dies gilt auch für die Traufhöhebestimmung.
- Als Dachform sind nur Sattel- oder Puttdächer zulässig.
- Die Dachneigung darf zwischen 35° und 50° betragen. Die Dachneigung von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden hat, soweit sie keine Flachdachbauten sind, dem Hauptbaukörper zu entsprechen.
- Enfalten lt. Ratsbeschluss vom 24.08.1999

III. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

- Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Pflanzgebotfläche festgesetzte Bereich ist unter anderem dazu bestimmt, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese Kompensationsfläche wird den neuen Bauflächen als Sammelhaushaltsfläche zugeordnet. Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Erwerb, Freisetzung, Fertigungslösung, Entwicklungs- und Unterhaltungsarbeiten) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf externen Flächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (skizzenweise entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.

IV. Hinweise

- Der Deutschen TELEKOM AG, Niederlassung Münster (BZN 62 Rheine) ist der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), 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. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Bei dem Baugelände handelt es sich um ein aufgefülltes Gelände. Bei Bauantragstellung ist die Standsicherheit des Gebäudes sorgfältig zu prüfen. Gegebenenfalls sind über die bereits erfolgten geotechnischen Sondierungen hinaus zusätzliche Bohrungen bzw. Boden-/Baugrunduntersuchungen zu fordern. Überprüfungen im Rahmen der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden gutachterlich empfohlen.
- Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich das Tiefbauamt der Stadt Rheine oder das Umweltamt des Kreises Steinfurt zu informieren.
- Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, wenn wegen der Auffüllung des Geländes nicht unproblematisch bei einer Entleerung ins Grundwasser bzw. Grundwasser ist vom Benutzungsberechtigten die Entleerungslösung gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau- und Umweltrecht / Vermessung.