ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

(0,5) Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

II Höchstgrenze

(II) Zwingend

3. Bauweise

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Flächen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Spielanlage
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F+R Fuß- und Radweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Recycling-Abfallstoffe
- Grünflächen, öffentlich
- Parkanlage
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- Erhaltungsgebot für Bäume
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Fläche für die Wasserwirtschaft (Fläche zum Schutz und zur Pflege des vorhandenen Grabens)

II. Baugestaltung

45° Dachneigung max.

III. Planbestimmende Maße

- 9,0 Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 Radien
- rechtwinklig
- Verlängerung

IV. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 22 Flurstücksnummer
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen sind die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I 02 - 7126)

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Drempel (Kniestöcke von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen im Verhältnis der Außenseite der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbaudecke über dem Erdgeschoß und Oberkante Sparren - sind unzulässig.
2. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m, OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.
3. Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen.
4. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.
5. Für Eintriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, strauchartige Gruppenpflanzen und Holzzäune in einfacher, senkrechter Lattung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe von 0,80 m zulässig.
6. Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgarten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagenzufahrten, Stellplatzzufahrten sind mit Breitfugenpflastersteinen, Betonpflastersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundene Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge. Eine geschlossene Befestigung kann zugelassen werden, wenn ordentlichen eine ausreichende Begrünung durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewährleistet ist.
7. Im Bereich der für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen ist bei Realisierung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen nur eine Anlage mit Rasengittersteinen zulässig. Daneben ist zur ausreichenden Begrünung von Stellplatzanlagen je ein heimische Baum anzupflanzen.

Hinweise:

1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an den öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

Textliche Festsetzungen Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
2. Entlang der Grenze der Spielanlage zu Wohnbaugrundstücken sind in einer Breite von 3,00 m nichtgiftige Sträucher und hainische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
3. Auf der gekennzeichneten Fläche entlang der Grenzen der Wohnbaugrundstücke zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einer angegebenen Breite als Saumbereich nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
4. Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
6. Auf den gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Anlagen für Gemeinschaften zu realisieren.
7. Auf den für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 9 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
8. Gem. § 9 (1) Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen bezieht sich auf die straßen-, schiene- und östliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen von, seitenen Räumen Schallschutzfenster (-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.

Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:

- 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung; diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begrünter Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den grundstücksnahegelegenen, 3 m breiten Randstreifen.
- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verlangsamten Oberflächenabfluß, was u.a. der Versickerung zugute kommt.
- Wege und Stellplätze mit breitfugigem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung

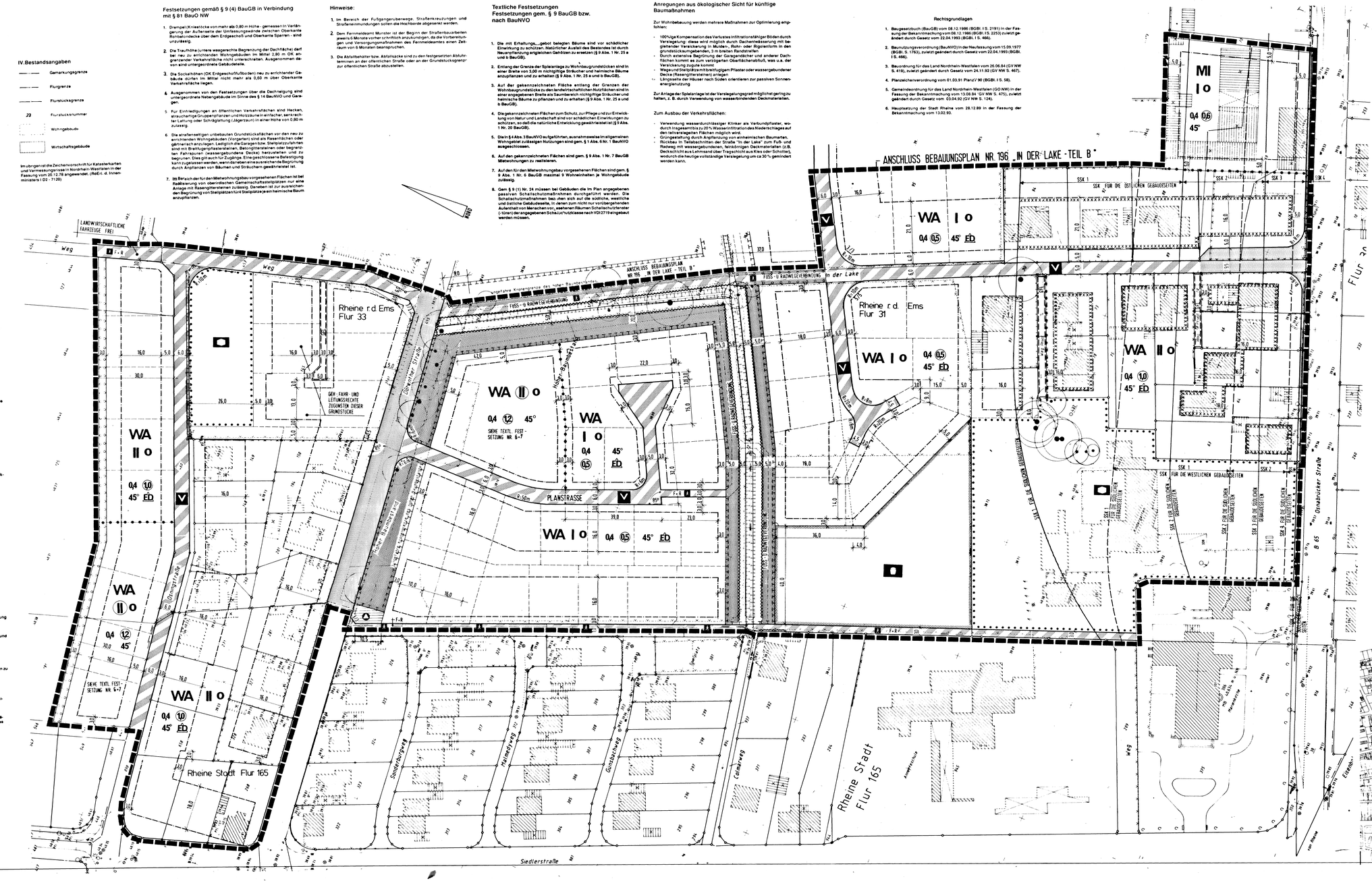
Zur Anlage der Spielanlage ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Dackmaterialien.

Zum Ausbau der Verkehrsflächen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Klinker als Verbundpflaster, wodurch insgesamt bis zu 20 % Wasserinfiltration des Niederschlages auf den teilversiegelten Flächen möglich wird.
- Grüngestaltung durch Anpflanzung von einheimischen Baumarten, Rückbau in Teilabschnitten der Straße "In der Lake" zum Fuß- und Radweg mit wassergebundenen, feinkörnigen Dackmaterialien (z.B. Decksschicht aus Lehmsand über Tragschicht aus Kies oder Schotter), wodurch die heutige vollständige Versiegelung um ca 30 % gemindert werden kann.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.92 (GV NW S. 467).
4. Planzeichenverordnung vom 01.03.91 PlanzV 90 (BGBl. I S. 58).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.92 (GV NW S. 124).
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 28.12.89 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.93.



Für die stadtbauliche Planung

Rheine, den 24.09.92

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl. Ing.

gez. Schröer
Stadt. Baudirektor

Der Planunterlagen sowie der Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, den 24.09 19 92

Stadtvermessungsamt

gez. Koldemeyer

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 13.03 19 90 der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 13.03 19 90

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.03 19 92 bis einschließlich 08.04. 19 92 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 29.09. 19 92 in der Zeit vom 16.11. 19 92 bis einschl. 15.12. 19 92 öffentlich ausgelegen

Rheine, den 17.12 19 92

Der Stadtdirektor
Im Vertretung

gez. Schröer
Stadt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 25.05. 19 93 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 25.05 19 93

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert
Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 31.08. 19 93 Az. 35.21-5204-73/93 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden

Münster, den 31.08 19 93

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

gez. Fehmer
Oberregierungsbaurat

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 39 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 17.09. 19 93 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 20.09 19 93

Der Stadtdirektor
Im Vertretung

gez. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 196

Kennwort: „In der Lake - Teil A"

Maßstab = 1:500

Übersichtsplan Maßstab 1:5000