

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Grenzen- und Begrenzungslinien

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Straßengrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäudefestschriftung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

2. Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt auf:
  - I Höchstgrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,5 Geschöflächenzahl

4. Bauweise

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- A nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig

5. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche (Fußgänger- und Radfahrbereich)
- Sichtdreieck
- Grünfläche öffentlich
- Kinderspielplatz
- Verkehrsgrün
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen i. Verordnungsamt, oder für die Beseitigung von Abwässern
- Elektrizität
- Leitungsgrube unterirdisch (nachrichtlich)
- Leitungsgrube zugestimmt der Stadt Rheine

II. BAUGESTALTUNG

- 35-45° Dachneigung
- SD Satteldach
- Hauptgebäudefestschriftung

III. PLANBESTIMMENDE MASSE

- Verlängerungen
- Maße, Breitenmaße parallel
- Straßenscheit
- R = 5 m Radien
- rechteckig
- Höhenpunkt über NN Oberkante Fahrbahn

IV. BESTANDSANLAGEN

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- topog. Umrislinien
- Nutzungsgrenze
- Laubwald
- Baumbestand
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (IRdE i. d. Innenminister 1 02-7120)

V. FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Flächen für Vorkehrungen
- die gegen Schalllärmschutz

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst“, Teil B

Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO-Verordnung ausgeschlossen.
2. Gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
4. Die mit Erhaltungspflicht belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neumpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
5. In den entsprechend dargestellten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

Auf der gekennzeichneten Fläche westlich der Brochtruper Straße sollen Eichen, Ebereschen und Birken gepflanzt werden.

Auf der gekennzeichneten Fläche im westlichen Bereich des Flurstückes 3 sollen im 12 % Bäume (Eichen, Ebereschen, Birken) und zu 88 % Sträucher gepflanzt werden.

6. Gem. § 9 (1) Nr. 24. 2. Satzteil BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen bei Anzeige- oder genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schutzmaßnahmen entsprechend den Richtlinien der VDI 2719 vorzuziehen.

Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern“ festgesetzt:

Fläche	Schallschutzklasse
1	3 an der nördlichen Gebäudeseite 2 an der westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeseiten
2	2 an allen Gebäudeseiten
3	2 an den nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseiten

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauNVO:

1. Gebäudeform

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst, Teil B“, sind eingeschossige frei stehende Einfamilienhäuser festgesetzt. Die Grundform der Hauptgebäude ist als Rechteck auszubilden, wobei das Maßverhältnis Länge: Breite der Grundrisse max. bis 4:1 betragen muß. Nebengebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile sind als solche optisch vom Hauptgebäude zu unterscheiden, z. B. durch unterschiedliche Firsthöhen oder Veranz.

2. Dachgestaltung

Die im Plan eingetragene Festschriftung ist zwingend einzuhalten.

Die vorgeschriebene Dachform ist die reine Satteldach in Steilauführung für Haupt- und Nebengebäude, unzulässig sind Krüppeldächer.

Dachaufbauten, wie Dachgauben oder Dachflächenfenster, sind innerhalb des konstruktiven Sparrenraumes zu entwickeln. Die Summe der Gaubenhöhen in Traufrichtung darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Schiepegiebel oder Ritzegebäude sind nur mit senkrechten Seitenwänden auszuführen. Dachansätze sind nur zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

Der Ortsgang wie auch die Traufe sind aus den konstruktiven Dach- bzw. Deckenelementen zu entwickeln.

Garagen müssen, soweit sie nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 bis 40° versehen werden.

Lediglich überdachte Stellplätze und Carports, soweit sie sich zum öffentlichen Straßenraum hin orientieren, dürfen in Flachdachbauweise ausgeführt werden.

3. Gebäudehöhen

Die Sockelhöhen (Oberkante Erdgesch.) Fußboden der neu zu errichtenden Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen.

Die Traufhöhe (die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche) darf bei den neu zu errichtenden eingeschossigen Wohngebäuden 3,00 m Oberkante angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile und Garagen.

Demopt (Kleinrück) von mehr als 0,60 m Höhe – gemeinsam in Verlängerung der Außenwand der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbodenoberkante über dem Erdgesch. und Oberkante Sparren – sind unzulässig.

4. Materialien

Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst, Teil B“, sind im Grundton rot zu verbinden, unzulässig sind glatte Verbinder.

Die Fugen sind als Naturfugen auszubilden (ohne Farbzusätze).

Bauvorhaben mit „imitierter“ äußerer Fachwerkgestaltung sind unzulässig.

Die Dachflächen sind mit rot bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

Dachausbauten sind farblich der Dachhaut anzupassen.

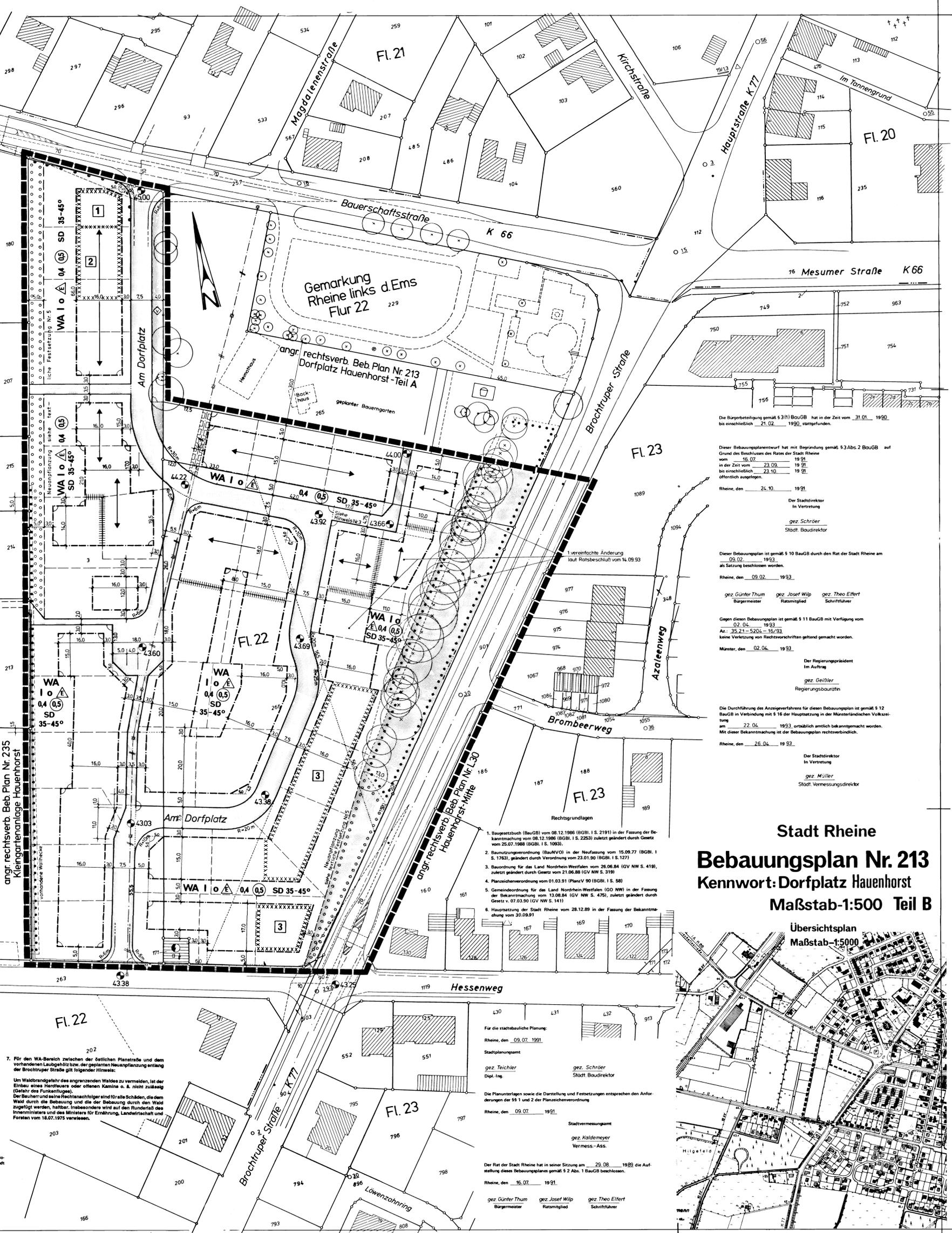
Fenster und Türansichten sowie Eingangszone sind grundsätzlich nur in weißer Farbgebung oder in naturfarbenen Holz auszuführen. Ebenso sind Wintergärten nur in weißer Rahmenfarbgebung oder in naturfarbenen Holz zulässig.

Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagenzufahrten (Stellplätze vor den Garagen) sind mit Rasensteinen, Spornplatten, losen Natursteinen herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge. Eine geschlossene Befestigung kann zugelassen werden, wenn daneben eine ausreichende Begrünung durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewährleistet ist.

Für Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, strauchartige Gruppenpflanzungen und Holzläufe in einfacher senkrechter Leitung oder Schräglage (Lägerzaun) in einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Hinweise

1. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. sind folgende Auflagen zu machen:
  - Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 02 51/59 12 81) oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäle (kulturspezifische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallzustände in natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 19 u. 18 Denkmalschutzgesetz NRW).
  - Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist die Betretung der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSDG NRW).
  - Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
3. Der gekennzeichnete Stichweg ist für Müllfahrzeuge ungeeignet; die Müllbehälter müssen deshalb ab der Planstraße entsorgt werden.
4. Aufgrund des bereits vorhandenen Hauptsaumens ist eine direkte Kellerentwässerung nicht möglich; diesbezüglich wird eine vorherige Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Rheine empfohlen.
5. Aufgrund der baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei Erteilung von Baugenehmigungen das Planungamt der Stadt Rheine zu beteiligen.
6. Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im Mischsystem; nach vorheriger Bodenuntersuchung und nach vorheriger Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Rheine wird die Verdrückung des häuslichen Regenwassers angefordert.
7. Für den WA-Bereich zwischen der städtischen Planstraße und dem vorhandenen Laubgehölz bzw. der geplanten Neumpflanzung entlang der Brochtruper Straße gilt folgender Hinweis:
  - Um Waldbrandgefahr des angrenzenden Waldes zu vermeiden, ist der Einbau eines Herdfensters oder offenen Kamins o. ä. nicht zulässig (Gefahr des Funkenfluges).
  - Der Bauherr und seine Rechtsnachfolger sind für alle Schäden, die dem Wald durch die Bebauung und die der Bebauung durch den Wald zugefügt werden, haftbar. Insbesondere wird auf den Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 verwiesen.



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 31.01. 1990 bis einschließlich 21.02. 1990 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanverwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 02.04. 1993 bis einschließlich 19.09. 1991 in der Zeit vom 23.09. 1991 bis einschließlich 23.10. 1991 öffentlich ausgestellt.

Rheine, den 26.10. 1991  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung  
gez. Schröder  
Stadt Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 09.02. 1993 als Satzung beschlossen worden.  
Rheine, den 09.02. 1993

gez. Günther Thum  
Bürgermeister  
gez. Josef Wilp  
Ratmitglied  
gez. Theo Eilert  
Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 02.04. 1993  
Akz.: 35.21-5204-16/93  
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.  
Münster, den 02.04. 1993

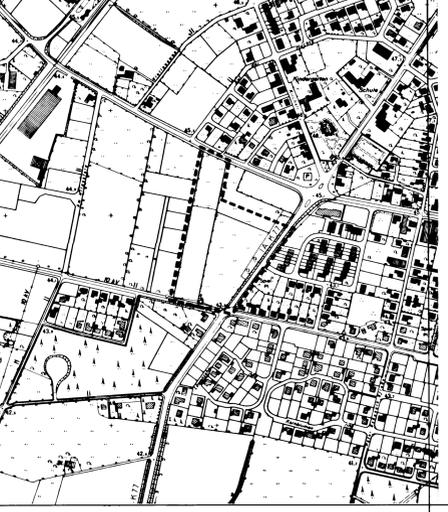
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsetzung in der Münsterländischen Volkssatzung am 22.04. 1993 öffentlich amtlich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Rheine, den 26.04. 1993

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage  
gez. Geilker  
Regierungsbaurätin

Der Stadtdirektor  
In Vertretung  
gez. Müller  
Stadt Vermessungsdirektor

Stadt Rheine  
**Bebauungsplan Nr. 213**  
Kennwort: Dorfplatz Hauenhorst  
Maßstab: 1:500 Teil B

Übersichtsplan  
Maßstab: 1:5000



1. Baugenehmigung (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 25.07.1988 (BGBl. I S. 1053).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1783), geändert durch Verordnung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.88 (GV NW S. 319).
4. Planzeichenverordnung vom 01.03.91 (PlanV 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 v. 07.03.90 (GV NW S. 141).
6. Hauptsetzung der Stadt Rheine vom 28.12.89 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.09.91

Für die stadtbauliche Planung:  
Rheine, den 09.07. 1991

Stadtplanungsamt  
gez. Teichler  
Dipl.-Ing.  
gez. Schröder  
Stadt Baudirektor

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der § 51 und 2 der Planzeichenverordnung  
Rheine, den 09.07. 1991

Stadtvermessungsamt  
gez. Kaldemeyer  
Vermess.-Ass.

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 23.08. 1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Rheine, den 16.07. 1991

gez. Günther Thum  
Bürgermeister  
gez. Josef Wilp  
Ratmitglied  
gez. Theo Eilert  
Schriftführer

Durchlauf 7 Normallicht