ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Grenzen- und Begrenzungslinien

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- Strukturbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- WA — allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- I — Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl

4. Bauweise

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

5. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4 a) StVO Verkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer
- Verkehrsfläche (Fußgänger- und Radfahrbereich)
- Schotterweg
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- SPL 300 — Wasserfläche — Wasserlauf
- Grünfläche
- Sportplatz (private Grünfläche)
- Kinderspielplatz (öffentl. Grünfläche) Jugendspielplatz oder Bolzplatz
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (öffentl. Grünfläche)
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (öffentl. Grünfläche)
- Parkanlage (öffentliche Grünfläche)
- Verkehrsgrün (öffentl. Grünfläche)
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
- Hausanschlußleitungen
- Nachrichtlich
- Fläche für Versorgungsanlagen

II. BAUGESTALTUNG

- 30° — Dachneigung

III. PLANBESTIMMENDE MASSE

- 6,5 — Maße
- 6,0
- Verlängerungen
- // — Parallel
- R = 8 m — Radien
- rechtwinklig

IV. BESTANDSANGABEN

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- topographische Linien
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Bäume
- Landschaftsschutzgebietsbegrenzung

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 eingeführt (RdErl. d. Innenministers I D2 - 71120)

RHEINE l.d Ems
Fl. 6

RHEINE l. d. Ems
Fl. 7

RHEINE

WA II o 0,4 0,8 30° A

WA I o 0,4 (0,5) 35 - 45° A

Devesfeldstraße

Weg

neue Planstraße

Schotterweg

Im Uhlenbrock

Plantstraße

Brechtestraße

Anschluß Teil B

Sportplatz

Am Ehrenmal

Gröchelweg

Rathsbahnweg

Im Lüttmeer

Taucherweg

Bäckerstraße

B 70n

110 kV Kabel

Gebäude sollen lt. Straßenneubauamt abgerissen werden

geändert gem. § 2a (7) BBauG laut Ratsbeschluß vom 22.7.86

z. vereinf. Änderung lt. Ratsbeschluß v. 5.12.97

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 219,
Kennwort: „Wadelheim", der Stadt Rheine

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

1. An den Straßenmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind die Sichtdreiecke von jeder sichtbehinderenden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG).

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Gemäß § 4 (4) BauNVO sind innerhalb des Plangebietes je Baugrundstück nur max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (Ausnahme hiervon im Bereich der im Plan besonders gekennzeichneten Fläche).

4. In den entsprechend dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BBauG Bäume und Sträucher zu pflanzen.

5. Der Baum- und Strauchbestand in den entsprechend dargestellten Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG zu erhalten.

6. An den geplanten Spielplätzen sind auf den gekennzeichneten Flächen entlang der Grenzen in einer Breite von 3,00 m heimische nicht giftige Gehölze anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG).

Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Drempel (Kniestock) von mehr als 0,80 m Höhe – gemessen in Verlängerung der Außenwände der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohdeckenbeton über dem Erdgeschoß und Oberkante Sparren – sind unzulässig.

2. Die Traufhöhe (unterer waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden eingeschossigen Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.

Diese textlichen Festsetzungen sind ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis
Die Grundstückszufahrten für diese bebaubaren Flächen sind hinsichtlich des Baumbestandes mit dem Garten- und Betriebsamt der Stadt Rheine abzustimmen.

HINWEIS

Zu den von der vorhandenen Fußballsportanlage ausgehenden Lärmemissionen

Bedingt durch den Spielbetrieb gehen von dem Hauptfeld der Fußballsportanlage mit Zuschauerreihen Lärmemissionen aus. Die Lärmemissionen treten in der Regel in einem 14tägigen Rhythmus während der Spiele der 1. Fußballmannschaft des Fußballvereins Eintracht Rheine auf und werden hervorgerufen durch

- emotionales Zuschauerverhalten
- Lautsprecherdurchsagen und Musikdarbietungen,
- die Verkehrsmaßnahmen der an- und abfahrenden Zuschauer mit Pkw.

Die vorhandene Fußballsportanlage (ausgenommen das Planbereichsteil mit dem Stärkefaktor des Hauptfeldes gemäß Bestandsschutz und gilt als integrierter Bestandteil des Wohnsiedlungsähnlichen Wadelheim, in Kenntnis dieser Sachlage ist die zur Zeit vorhandene Bebauung u. a. auch in den Störbereich der Sportanlage herangerückt.

Eine Verlagerung der bestehenden Fußballsportanlage mit dem Störfaktor des Hauptspielfeldes kommt nicht in Betracht, es daß von dem Fortbestand dieser Anlage ausgehen ist. Sonst ist sowohl für die vorhandene wie auch für die geplante Wohnbebauung im näheren Umkreis der genannten Lärmquelle mit Lärmemissionen ausgehend von dem Spielbetrieb der Sportanlage zu rechnen.

In Abwägung der sportlichen Belange und den Belangen der Wohnbebauung wird der sportlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt. Die in einem bestimmten Zeitrhythmus auftretenden Lärmemissionen werden für die benachbarte vorhandene und geplante Wohnbebauung als zumutbar beurteilt.

Für die Städtebauliche Planung:

Rheine, den 24.4.86

Stadtplanungsamt

gez. Teicher
Dipl.-Ing.

gez. i. V. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, den 24.4. 19 86

Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe
Staatl. Vermess.-Direktor
Stadt - Verm. - Amtsrat

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 6.5. 19 86 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

Rheine, den 6.5. 19 86

gez. Ludger Meier
Bürgermeister

gez. Günter Thum
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG hat in der Zeit vom 29.5. 19 86 bis einschließlich 20.6. 19 86 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine
vom 6.5. 19 86
in der Zeit vom 20.5. 19 86
bis einschließlich 23.5. 19 86
öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 24.6. 19 86

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG durch den Rat der Stadt Rheine
am 22.7. 19 86
als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 22.7. 19 86

gez. Ludger Meier
Bürgermeister

gez. Günter Thum
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom 8.12. 19 86
Az.: 35.2.1 - 5404 genehmigt worden.

Münster, den 8.12. 19 86

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

L.S. gez. Fehmer
Oberregierungsbaurat

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung
am 17.12. 19 86 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 5.1. 19 87

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

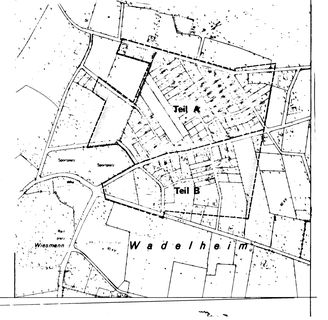
Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 219

Kennwort: „Wadelheim - Teil A"

Maßstab – 1: 500

Übersichtsplan
Maßstab – 1:5000



Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763)

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803)

4. Planzeichenverordnung vom 30.07.81 (PlanzV 81 (BGBl. I S. 833)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475)

6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 29.11.79 in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.12.1136

7. Stadtsbaufördenungsgesetz (StBauFG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

HINWEISE

1. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. sind folgende Auflagen zu machen:

Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 0251/98 12 81) oder der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtfolge) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).

Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Verlegemöglichkeiten von Fernmeldeanlagen den Fernmeldeämtern einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.