

ZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Grenzen- und Begrenzungslinien

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

2. Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

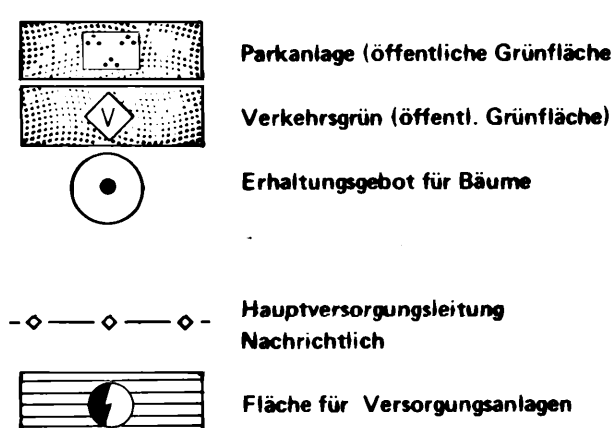
- Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschäftflächenzahl

4. Bauweise

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

5. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4 a) StVO
- Verkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer
- Verkehrsfläche (Fußgänger- und Radfahrbereich)
- Sichtdreieck
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Wasserfläche Wasserlauf 900
- Grünfläche
- Sportplatz (private Grünfläche)
- Kindererholungsplatz
- Jugendbegegnungs- oder Bolzplatz (öffentl. Grünfläche)
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (öffentl. Grünfläche)
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (öffentl. Grünfläche)
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



IV. BESTANDSANGABEN

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

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 zugrundegelegt. (RdErl. d. Innenministers I 02-7120)

II. BAUGESTALTUNG

- 30° Dachneigung

III. PLANBESTIMMEND E MASSE

- Maße
- Breite
- Verlängerungen
- Parallel
- Radial
- rechtwinklig

3 vereinf. Änderung lt. Ratsbeschluss v. 14.7.92

Für dieses Gebiet gilt die Ausnahme gem. Nr. 3 der textl. Festsetzungen

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

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

- An den Straßenrinnungen bzw. Straßenkreuzungen sind die Sichtdreiecke von jeder sich bedingenden Nutzung und Befestigung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG).
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Gemäß § 4 (4) BauNVO und innerhalb des Plangebietes je Baugrundstück nur max. 2 Wohnungen je Wohnfläche zulässig (Ausnahme hierzu im Bereich der im Plan besonders gekennzeichneten Flächen).
- In den entsprechend dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BBauG Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- Der Baum- und Strauchbestand in den entsprechend dargestellten Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG zu erhalten.
- 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).
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke je Doppelhaushälfte wird auf 400 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

HINWEISE

- Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. sind folgende Auflagen zu machen:
Dem West-Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 0251/59 12 81) oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Der Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist der Betreiber 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 Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- Der Fernmeldedienst Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldedienstes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.

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

- Drempel (Kniestock) von mehr als 0,80 m Höhe – gemessen in Verlängerung der Außenwand der Umfassungswand zwischen Oberkante Rohbodenplatte über dem Erdgeschoss und Oberkante Sparren – sind untersagt.
- Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden eingeschossigen Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.

Diese textlichen Festsetzungen sind ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

HINWEIS

Zu den von der vorhandenen Fußballsportanlage ausgehenden Lärmemissionen

Bedingt durch den Spielbetrieb gehen von dem Hauptfeld der Fußballsportanlage mit Zuschaueranlagen Lärmemissionen aus. Die Lärmemissionen treten in der Regel in einem rhythmischen Verlauf während der Spiele der 1. Fußballmannschaft des Fußballvereins Eintracht Rheine auf und werden hervorgerufen durch:
– emotionales Zuschauerverhalten
– Lautsprecheranlagen und Musikdarbietungen
– die Verkehrsaufkommen der an- und abfahrenden Zuschauer mit Pkw.
Die vorhandene Fußballsportanlage (außerhalb des Plangebietes) mit dem Störfaktor des Hauptfeldes genießt Bestandsschutz und gilt als integrierter Bestandteil des Wohnsiedlungsbereiches Wadelheim. In Kenntnis dieser Sachlage ist die zur Zeit vorhandene Bebauung u. a. auch in den Störbereich der Sportanlage herangezogen.

Eine Verlagerung der bestehenden Fußballsportanlage mit dem Störfaktor des Hauptfeldes kommt nicht in Betracht, so daß von dem Fortbestand dieser Anlage auszugehen ist. Somit ist sowohl für die vorhandene wie auch für die geplante Wohnbebauung im näheren Umfeld der genannten Lärmquelle mit Lärmemissionen ausgehend von dem Spielbetrieb der Sportanlage zu rechnen.

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

Rechtsgrundlagen

- 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)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763)
- 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)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.81 (PlanV 81 (BGBl. I S. 833)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475)
- Hausordnung der Stadt Rheine vom 29.11.79 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.86
- Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

Für die Städtebauliche Planung:

Rheine, den 26.4.86

Stadtplanungsamt

gez. Techler
Dipl.-Ing.

gez. V. Rehkopf
Techn. Beigeordnete

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

Rheine, den 26.4.86

Stadtplanungsamt

gez. Schnippe
Stadt-Ver.-Amtsrat

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 6.5.1986 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

Rheine, den 6.5.1986

gez. Ludwig Meier
Bürgermeister

gez. Gunkel Thum
Ratsmitglied

gez. Theo Ebert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG hat in der Zeit vom 29.5.1985 bis einschließlich 20.6.1985 stattgefunden.

Rheine, den 26.6.1986

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 6.5.1986 in der Zeit vom 20.5.1986 bis einschließlich 23.6.1986 öffentlich ausgestellt.

Rheine, den 26.6.1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG durch den Rat der Stadt Rheine am 22.7.1986 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 22.7.1986

gez. Ludwig Meier
Bürgermeister

gez. Gunkel Thum
Ratsmitglied

gez. Theo Ebert
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verlegung vom 8.12.1986 Az.: 35.2.1-520/4 genehmigt worden.

Münster, den 8.12.1986

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

L.S. gez. Fehmer
Oberregierungsbeauftragter

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 16 der Hausordnung in der Münsterländischen Volkszeitung am 17.12.1986 ersichtlich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 5.1.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordnete

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 219

Kennwort: „Wadelheim - Teil B“

Maßstab=1:500

Übersichtsplan

Maßstab=1:5000

Teil A

Teil B

Wadelheim