ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räuml. Geltungsbereichs

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4/20% — Grundflächenzahl / Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)

0,8 — Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

II — Höchstgrenze

TH — Traufhöhe

FH — Firsthöhe

3. Bauweise

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Flächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F + R — Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Grünflächen, öffentlich

Spielplatz

V — Verkehrsgrün

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltungsgebot für Bäume

GFL — mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

XXXXXXX XXXXXXX — Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes (textl. Festsetzung Nr. 4)

II. Baugestaltung

max.45° — Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

9,0 — Maße, Breitenmaße parallel

R = 8 — Radien

rechtwinklig

Verlängerung

Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

topogr. Umrißlinien

topogr. Nutzungsgrenze

Böschung

Zaun

Mauer, freistehend

Wohngebäude

Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach u. ä.

Wirtschaftsgebäude

Baumbestand

Straßenbeleuchtung

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

Im Bereich der neu geschaffenen Wohnbauflächen sind als Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 (1) Satz 2 BNatSchG folgende Maßnahmen durchzuführen:

7. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden wie z. B.:
Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Hülse, Brombeere, Himbeere, Besenginster, Sandbirke, Faulbaum, Waldgeißblatt

8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen sind unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderung erfüllen:
Stammumfang: mindestens 20 cm
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der o. g. Gattungen, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt.
Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungs- bzw. beim Freistellungsverfahren nachzuweisen.

9. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

10. Je angefangene 120 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 BauGB.

11. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind dauerhaft bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.

12. Entlang der Grenze des Kinderspielplatzes zu Wohnbaugrundstücken sind in einer Breite von 3,00 m nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13. Als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene Buchen-, Hainbuchen- und Weißdornhecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst, 2,00 m betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Zaunanlagen innerhalb der Hecke sind zulässig.

14. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugigem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehinderndem Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Berbomstiege und bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der im Plan festgesetzten Schallschutzklasse SSK 2-3 durchgeführt werden.

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

5. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten sowie bei eingeschossigen neu zu errichtenden Wohngebäuden max. 4,00 m und bei zweigeschossigen neu zu errichtenden Wohngebäuden max. 5,65 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

6. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 9,15 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

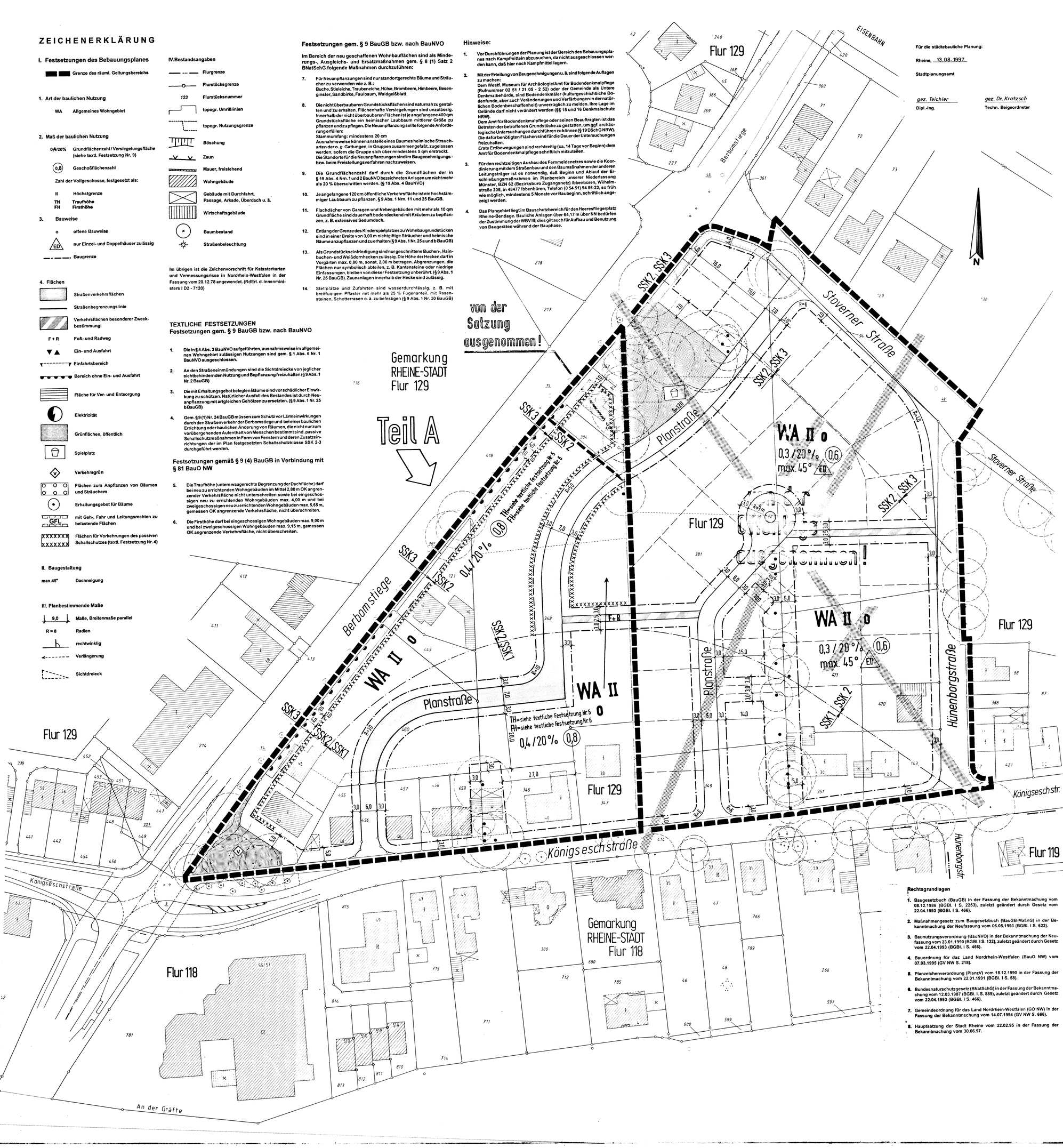
Hinweise:

1. Vor Durchführungen der Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfmittel lagern.

2. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. sind folgende Auflagen zu machen:
Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 02 51 / 21 05 - 2 52) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutz NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. 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.

3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Femmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Münster, BZN 62 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Ibbenbüren, Wilhelmstraße 205, in 48477 Ibbenbüren, Telefon (0 54 51) 94 86-23, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresfliegerplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen über 64,17 m über NN bedürfen der Zustimmung der WBV III; dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) 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. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
5. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
8. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.97.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 13.08.1997

Stadtplanungsamt

gez. Teichler — Dipl.-Ing.

gez. Dr. Kratzsch — Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 13.08.1997

Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.06.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 25.06.1996

gez. Günter Thum — Bürgermeister
gez. Josef Wilp — Ratsmitglied
gez. Theo Elfert — Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 26.08.1996 bis einschließlich 16.09.1996 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Rheine vom 28.08.1997 in der Zeit vom 08.10.1997 bis einschl. 10.11.1997 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 11.11.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 09.12.1997 als Satzung beschlossen worden

Rheine, 09.12.1997

gez. Günter Thum — Bürgermeister
gez. Josef Wilp — Ratsmitglied
gez. Theo Elfert — Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom Az: werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster,

Bezirksregierung Münster
Im Auftrag
Oberregierungsbaurat

Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 27.12.1997 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 08.01.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

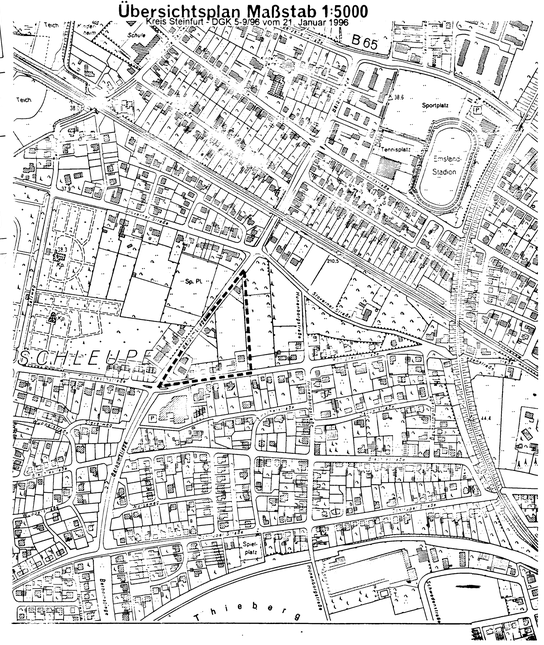
gez. Dr. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 233

Kennwort: Stoverner Straße - Teil A

Maßstab 1:500

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Kreis Steinfurt - DGK 5-9/96 vom 21. Januar 1996