

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Grenzen und Begrenzungslinien

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Straßenbegrenzungslinie
- - - - - Baugrenze
- • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- +++++ Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfrichtung
- ▲ Ein- und Ausfahrtsverbot

2. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse festgesetzt

- II Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl

4. Bauweise

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ← Hauptfrichtung
- ⊥ Richtung der Hauptgebäudeaußenwände

5. Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- ▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume

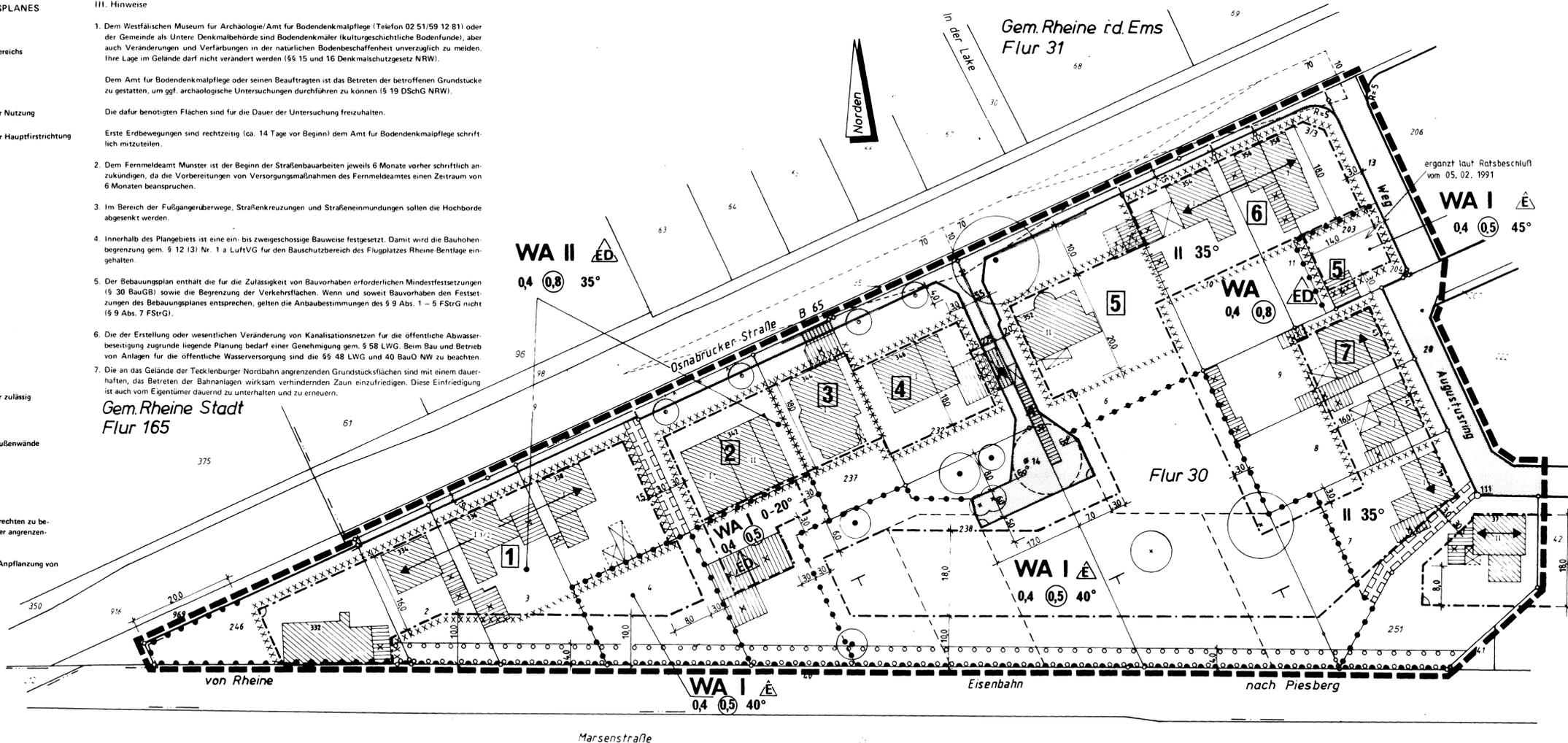
II. BAUGESTALTUNG

35° Dachneigung

III. Hinweise

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 02 51/59 12 81) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit 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 ggf. archaologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).
Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
- Innerhalb des Plangebiets ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (3) Nr. 1 a LuftVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.
- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 – 5 FStRG nicht (§ 9 Abs. 7 FStRG).
- Die der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
- Die an das Gelände der Tecklenburger Nordbahn angrenzenden Grundstücksflächen sind mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zaun einzufriedigen. Diese Einfriedigung ist auch vom Eigentümer dauernd zu unterhalten und zu erneuern.

Gem. Rheine Stadt
Flur 165



III. PLANBESTIMMENDE MAßE

- Verlängerungen
- ⊥ rechteckig
- Winkel 180°
- 18,0 Maße
- 5,0 Breiten
- R = 4 Radien
- △ Sichtdreieck

IV. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- topogr. Umrisslinien
- Nutzungsgrenzen
- ▨ Wohngebäude
- ▨ Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand
- A Abbruch

V. FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
XXXXXXX
X 1-7 X Flächen für Vorkehrungen
XXXXXXX des passiven Schallschutzes

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

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 242, Kennwort: „Osnabrücker Straße/Augustusring West“

- Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO
- Auf den neu zu bebauenden Grundstücken innerhalb der eingeschossigen Bauweise sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser wird auf 400 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten, im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Die im Plan eingetragene Hauptfrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Grundstückseinfriedigungen entlang der neu geplanten inneren Erschließungsstraße sind als geschnittene Laubgehölzhecke (Hainbuche, Liguster und Feldahorn) mit einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).
- Die an den Kleinkörpern angrenzenden Baugrundstücke sind entlang den südlichen Grundstücksgrenzen durch eine zweireihige Laubgehölzhecke der potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Anteil von 40 % standortgerechten Laubbäumen und 30 % Nadelbäumen als wirksame Eingrünung zur Verbesserung des Kleinclimas zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB) sowie lückenlos einzufriedigen.
ergänzt laut Ratsbeschluss vom 05.02.1991
- Bei den gekennzeichneten Flächen 1 bis 7 müssen bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden. Das bewertete Schalldämm-Maß RW von sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer) muß ebenfalls die zugehörige Anforderung erfüllen.
Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern“) festgesetzt:

Gem. Rheine-Stadt Flur 166

Fläche	Schallschutzklasse
1	4 an den nördlichen Gebäudeseiten 3 an den östlichen und westlichen Gebäudeseiten 1 an den südlichen Gebäudeseiten
2	3 an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten 2 an den östlichen Gebäudeseiten
3	3 an den nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten
4	3 an den nördlichen Gebäudeseiten 2 an den östlichen und westlichen Gebäudeseiten
5	3 an den nördlichen Gebäudeseiten 2 an den östlichen und westlichen Gebäudeseiten
6	4 an den nördlichen Gebäudeseiten 3 an den östlichen und westlichen Gebäudeseiten
7	2 an den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten

Alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern ausschließlich in den angegebenen Hausfronten sind mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.

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

- Die im Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von ± 5° einzuhalten.
- Drempelhöhen (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m bei eingeschossiger Bauweise und 0,30 m bei zweigeschossiger Bauweise – gemessen in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbetondecke über einem darunterliegenden Vollgeschos und Oberkante Sparren – sind unzulässig.
- Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen, können auch in Flachbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung).
- Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127)
- 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)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.81 (PlanzV 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.90 (GV NW S. 141)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 28.12.89

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 08.02.1990

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, den 08.02.1990

Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Stadt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 31.01.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 12.06.1990

gez. Gunter Thum gez. Josef Wilp gez. Theo Eilfert
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 14.06.1989 bis einschließlich 05.07.1989 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 12.06.1990 in der Zeit vom 13.08.1990 bis einschl. 13.09.1990 öffentlich ausliegen.

Rheine, den 14.09.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 05.02.1991 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 05.02.1990

gez. Gunter Thum gez. Josef Wilp gez. Theo Eilfert
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 17.07.1991 Az.: 35_21-5204-83/91 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 17.07.1991

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Fehmer
Oberregierungsbaurät

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 21.09.1991 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 09.09.1991

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 242

Kennwort: „Osnabrücker Straße – Augustusring West“

Maßstab=1:500

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

