ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Flächen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgänger- und Radwegebereich
- Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) StVO
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Recycling - Abfallstoffe
- Grünflächen (öffentlich)
- Parkanlage
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplatz
- G·F·L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Sichtdreieck

II. Baugestaltung

- 40° — Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

- 9,0 — Maße, Breitenmaß parallel
- R = 8 — Radien
- Verlängerung

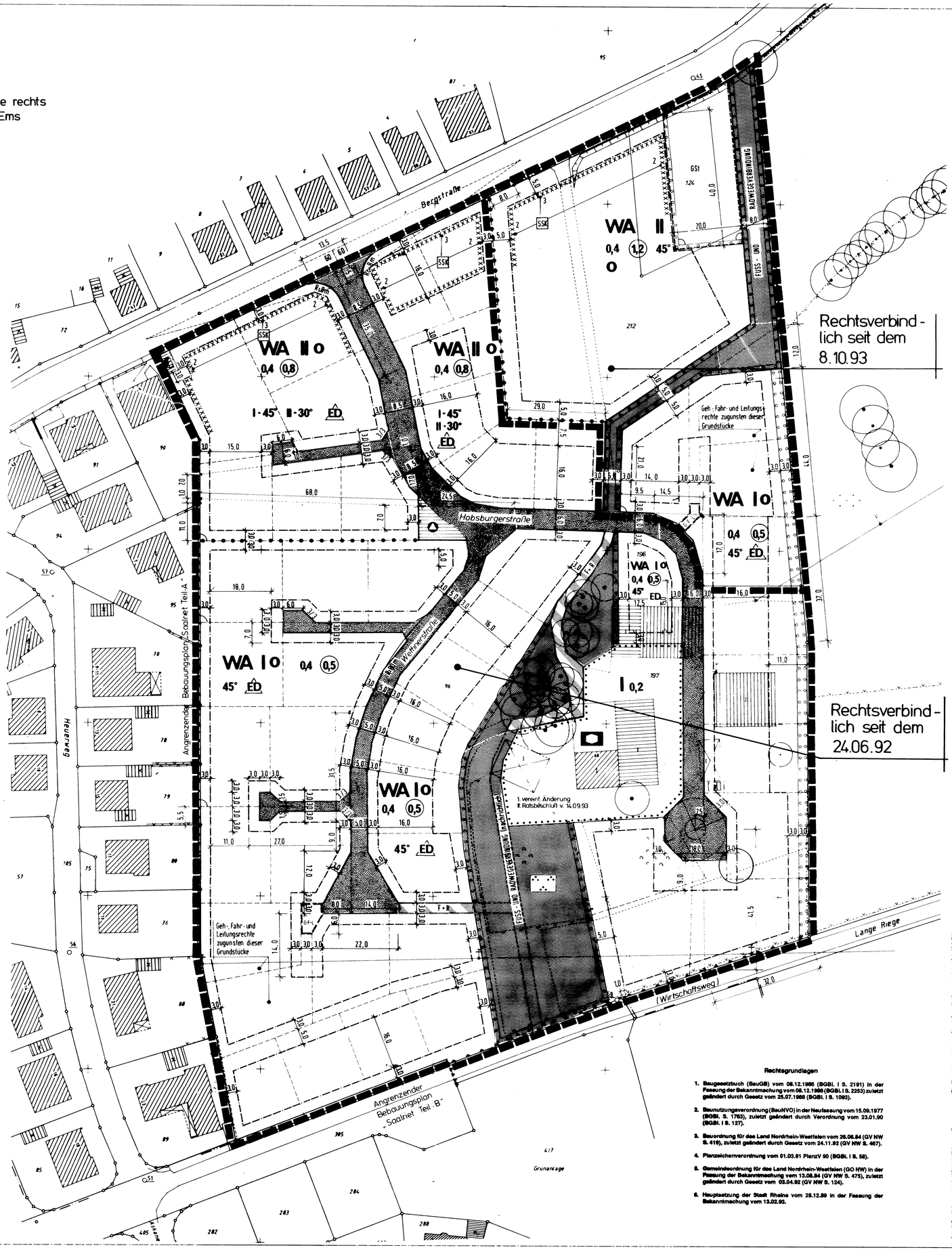
IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bäume
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

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)

NORD

Gem. Rheine rechts der Ems
Flur 35



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 253, Kennwort: "Bergstraße/Lange Riege" Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. 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).
2. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).
3. Auf den gekennzeichneten Flächen sind entlang der Grenzen zu den Wohnbaugrundstücken in einer Breite von 1,50 m nicht giftige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
4. Die in § 4 Abs 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
5. Bei der ersten Häuserzeile von der schallzugewandten Seite zur Bergstraße ist die Schallschutzklasse SSK 3 sowie bei allen anderen die Schallschutzklasse SSK 2 für Fenster und deren Zusatzeinrichtungen nach VDI 2719 einzubauen.

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

1. Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen in Verlängerung der Außenseite der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbetondecke über dem Erdgeschoß und Oberkante Sparren - sind unzulässig.
2. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.
3. Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen.
4. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.
5. Für Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, strauchartige Gruppenpflanzen und Holzzäune in einfacher, senkrechter Lattung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe von 0,80 m zulässig.
6. Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgarten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breitfugenpflastersteinen, Betongittersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundene Decke) 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.

Hinweise:

1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbreitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
4. Vor Durchführung der Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfmittel lagern.

Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:

- 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung: diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den grundstücksumgebenden, 3 m breiten Randstreifen
- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt
- Wege und Stellplätze mit breitfugigem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung

Kindergartenbereich: Nutzung vorhandener Versiegelung für die Gebäudeerrichtung. Flachdachbauweise mit Dachflächenbegrünung = verzögerter Oberflächenabfluß und Verbesserung des Mikroklimas, sowie Dachwasserversickerung wie bei der Wohnbebauung beschrieben.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 19.09.1991

Stadtplanungsamt

gez. Teichler — Dipl.-Ing.

gez. Schröer — ~~Techn. Beigeordneter~~ Städt. Baudirektor

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

Rheine, den 19.09. 19 91

Stadtvermessungsamt

gez. Kaldemeyer — ~~Stadt. Verm. Direktor~~

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18.12. 19 90 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 18.12. 19 90

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

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 09.07 19 91 bis einschließlich 30.07 19 91 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 24.09 19 91 in der Zeit vom 28.10. 19 91 bis einschl. 28.11. 19 91 öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 29.11. 19 91

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Schröer — ~~Techn. Beigeordneter~~ Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 25.05. 19 93 als Satzung beschlossen worden

Rheine, den 25.05. 19 93

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

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom ____ 19 ____ Az.: ____ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den ____ 19 ____

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht innerhalb der Frist von 3 Monaten geltend gemacht.

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 08.10. 19 93 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 11.10. 19 93

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 253

Kennwort: „Bergstrasse / Lange Riege"

Maßstab = 1:500

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (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. 1093).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763), zuletzt 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 24.11.92 (GV NW S. 467).
4. Planzeichenverordnung vom 01.03.91 PlanzV 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 vom 03.04.92 (GV NW S. 124).
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 28.12.89 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.93.