

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

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

II Höchstgrenze

3. Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

4. Flächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) SIVO

Grünflächen

Verkehrsrün

Spielplatz

Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Bäume

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes

Gebäudefront mit Überschreitung der Außensichtpegel, Schallschutzklasse 2 erforderlich

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer

II. Baugestaltung

40° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

9,0 Maße, Breitenmaße parallel

R = 8 Radien rechtwinklig

— Verlängerung

IV. Bestandsangaben

— Flurgrenze

— Flurstücksgrenze

54 Flurstücksnummer

topogr. Umrißlinien

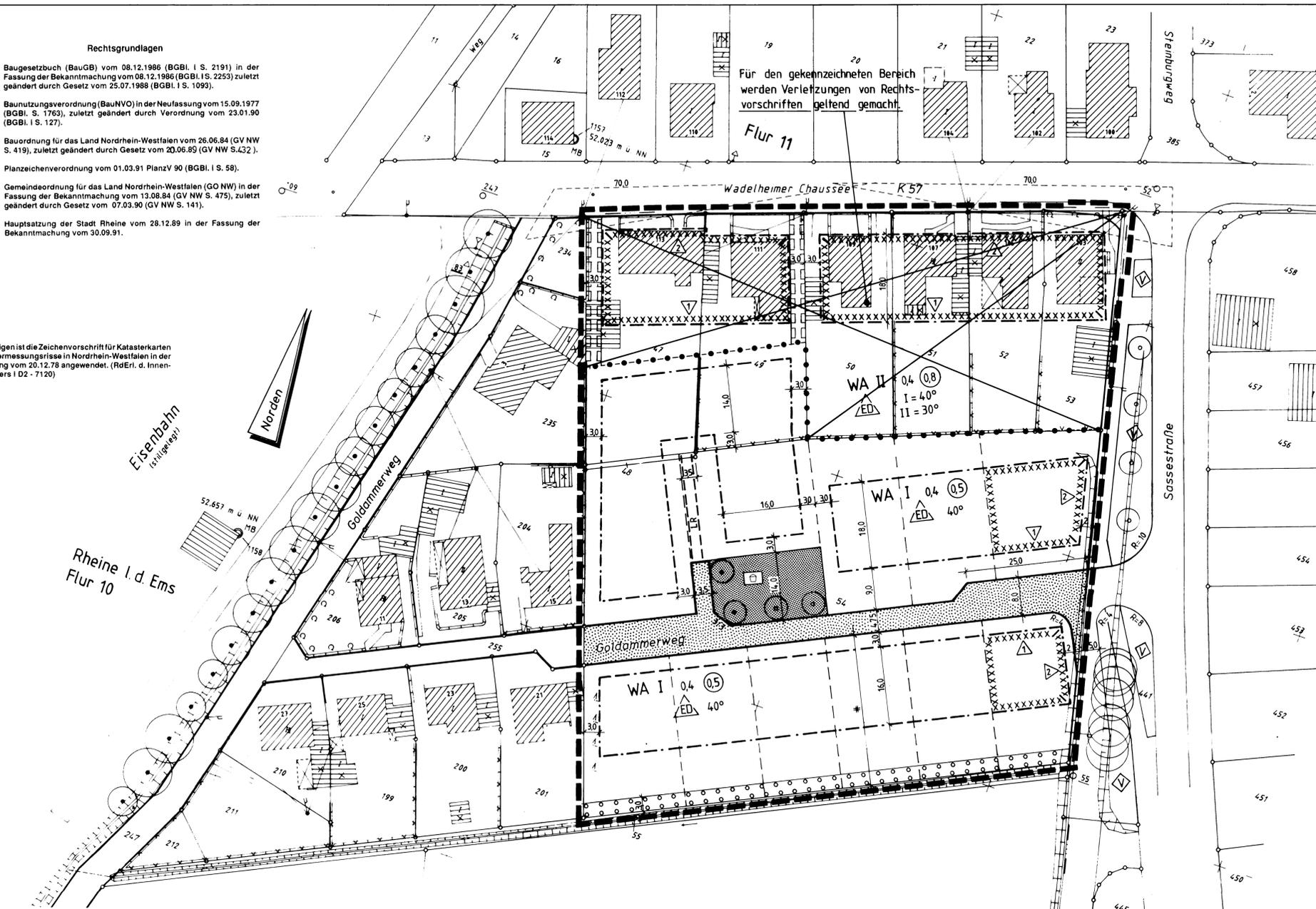
Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen

- 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).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763), zuletzt 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 20.06.89 (GV NW S. 432).
- Planzeichenverordnung vom 01.03.91 PlanZV 90 (BGBl. I S. 58).
- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.09.91.

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



Für den gekennzeichneten Bereich werden Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Flur 11

Rheine l. d. Ems Flur 10

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach BauNVO

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser wird auf 400 qm und für Doppelhäuser auf 350 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Auf jedem neu zu bebauenden Einzelgrundstück innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Die in § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten, im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- An der Straßeneinmündung sind die Sichtdreiecke von jeglicher sich behindernden 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).
- Entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße sind die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen als geschichtliche Laubgehölzhecke zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).
- An den mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzten Standorten sind hochstämmige heimische Laubbäume mit einer Anlagenhöhe von mindestens 3,00 m zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).
- Entlang der nördlichen Grenze der Grabenparzelle - Flurstück 55 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems - ist eine zweireihige Laubgehölzhecke der potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Anteil von 40 % standortgerechten Laubbäumen als wirksame Eingrünung zur Verbesserung des Kleinclimas zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).
- Die auf dem Flurstück 54 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems ausgewiesene Kinderspielplatzanlage ist entlang den Grenzen zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken wirksam mit heimischen nicht giftigen Gehölzen abzugrenzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b).
- Bei den gekennzeichneten Flächen bzw. Gebäuden müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen an den straßenzugewandten Seiten der Wadelheimer Chaussee und der Sassestraße Fenster der Schallschutzklasse 2 und an den übrigen Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse 1 eingebaut werden. Das bewertete Schalldämm-Maß RW von sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer) muß ebenfalls die zugehörige Anforderung erfüllen.

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

- Die im Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5 Grad einzuhalten.
 - Bei einem zweigeschossigen Gebäude, bei dem das zweite Vollgeschöß ein ausgebauter Dachgeschöß ist, beträgt in Abweichung von dem im Plan ausgewiesenen Dachneigung die Dachneigung 40 +/- 5 Grad; die zulässige maximale Drempelhöhe liegt bei 0,80 m.
- In den übrigen zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung 30 +/- 5 Grad und die Begrenzung der maximalen Drempelhöhe liegt bei 0,30 m.
- Die Drempelhöhe ist in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen der Oberkante Rohbetondecke über einem darunterliegenden Vollgeschöß und Oberkante Sparren zu messen.
- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdeckte Stellplätze und Garagen, können auch in Flachdachbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung).
 - Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.

III. Hinweise

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251/591281) 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 Denkmalschutzgesetz 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 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 Plangebietes 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 nördlich an die Durchgangsstraße anschließende 3,50 m breite Ast der geplanten Stichstraße kann nicht durch die Fahrzeuge der städtischen Müllabfuhr befahren werden. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der verbreiterten Durchgangsstraße abzustellen.
- Ein Grundstückstreifen in der Breite von 5,00 m entlang des Wassergrabens - Flurstück 55 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems - ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 19. 09. 91

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Müller

Techn.-Beigeordneter

Stadt. Verm.-Direktor

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

Rheine, den 19. 09. 19 91

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Stadt. Verm. Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 24. 09. 1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 24. 09. 19 91

gez. Gunter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Kurtz

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 05. 06. 19 91 bis einschließlich 25. 06. 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 21. 10. 19 91 bis einschl. 21. 11. 19 91 öffentlich ausliegen.

Rheine, den 22. 11. 19 91

Der Stadtdirektor
in Vertretung

gez. Müller

Techn.-Beigeordneter
Stadt. Verm.-Direktor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 10. 12. 19 91 als Satzung beschlossen worden

Rheine, den 10. 12. 19 91

gez. Gunter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Kurtz

Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 12. 03. 19 92

Az.: 35. 2. 1 - 5204 - 148/91 teilweise keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 12. 03. 19 92

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

gez. Fehmer

Überregierungsbaufurt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Munsterländischen Volkszeitung am 04. 04. 1992 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 27. 04. 19 92

Der Stadtdirektor

in Vertretung

gez. Rehkopf

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine Bebauungsplan Nr. 256 Kennwort: „Goldammerweg“ Maßstab = 1:500

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

