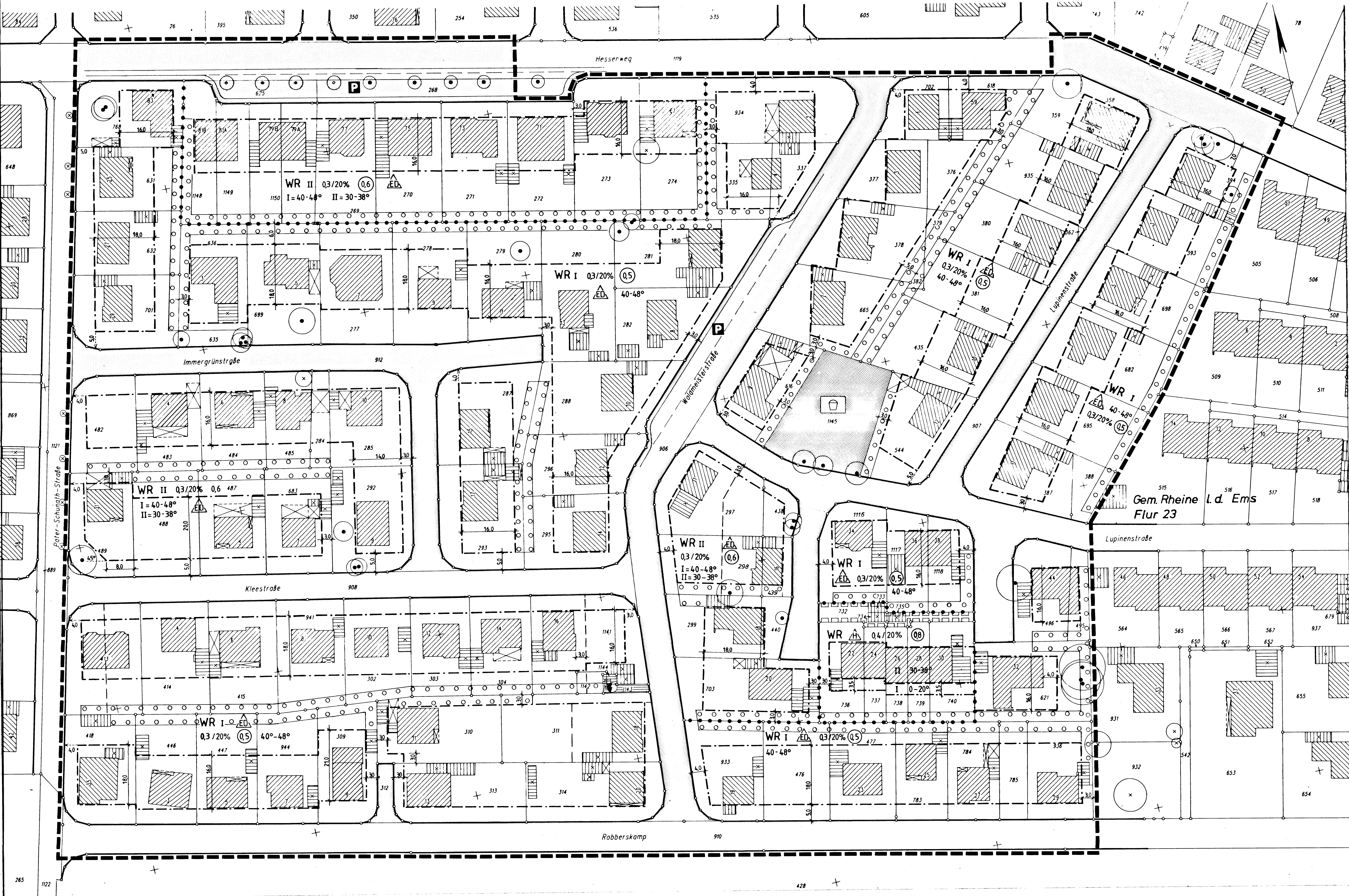




Für die städtebauliche Planung:
Rheine, 29.9.1994

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, 29.9.1994

Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Stadt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 03.5.1994 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Rheine, 03.5.1994

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratamitglied

gez. Theo Eifert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 10.11.1994 bis einschließlich 31.12.1994 stattgefunden.

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 28.3.1995 in der Zeit vom 18.4.1995 bis einschl. 18.5.1995 öffentlich ausgeteilt.
Rheine, 19.5.1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 04.7.1995 als Satzung beschlossen worden
Rheine, 04.7.1995

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratamitglied

gez. Theo Eifert
Schriftführer

„Weiter Bezugnahme auf meine Verfügung vom ... werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.“

Münster, ...
Bezirksregierung Münster
Im Auftrag

Der Satzungsbeschluss
Die Darstellung des Änderungsentwurfes für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 13.07.95 öffentlich amtlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rheine, 18.07.95

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4/20% Grundflächenzahl/Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2.1)
- 0,6 Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II Höchstgrenze
- II Zwingend
3. Bauweise
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Abfallstoffe - Recycling
- Grünflächen, öffentlich
- Spielplatz
- Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (privat)
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Baugestaltung

- 40° Dachneigung
- 9,0 Maße, Breitenmaße parallel
- rechtwinklig
- Verlängerung

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnr.
- topogr. Umrisslinien
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers 1 D2 - 7120)

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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Bauregung 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)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.90 PlanV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91, (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666)
- Hauptplatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.95

Textliche Festsetzungen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L26, Kennwort: „Hilgenfeld-Hauenhorst“, der Stadt Rheine

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Auf jedem Einzelgrundstück innerhalb des Änderungsbereichs sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,320 % bzw. 0,420 %
Die Grundflächenzahl von 0,320 Einzel-/Doppelhausbebauung und 0,420 bei Reihenhäuserbebauung darf durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
- 2.2 Eine gedegeschossige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches durch überdachte, allseitig umbaute Hauseingänge und Erkleragen in einer Breite bis zu 2,50 m ist maximal über ein Drittel der Gebäudelänge zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3, Satz 3 Bau NVO). In jedem Falle ist allerdings ein Straßenabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- 2.3 Für die bauaufsichtlich genehmigten und errichteten Reihenhäuseranlagen „Lupinstraße Nr. 22, 24, 26, 28 und 30“ auf den Flurstücken 736 bis 740 in Flur 23 der Gemarkung Rheine links der Ems kann im Zuge der gedegeschossigen Erweiterung bezüglich der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung der § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wie folgt angewendet werden:
Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzt und eigenständig zugeordneten Garagenanlagen und privaten Zuwegungen hinzugeordnet werden.

3. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- 3.1 Innerhalb der straßenseitigen Bereiche sind Garagen in einem Straßenabstand von 5,00 m und Carports in einem Straßenabstand von 3,00 m gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoaninhalt von mehr als 15 cbm haben

4. Bepflanzungsmaßnahmen

- 4.1 An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan eingezeichneten Sichtfelder von jeglicher sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m - bezogen auf OK-Fahrbahn - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- 4.2 Entlang den Grenzen des öffentlichen Kinderspielfeldes zu den Wohnbaugrundstücken sind nichtigliche Sträucher und Bäume in einer Breite von 1,50 m anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB).
- 4.3 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzzeilen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.4 Grundstückeinfriedigungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z. B. Heibuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 1,50 m, über Geländehöhe betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
- 4.5 Der Baumbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 61 BauO NW

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.2 Die Länge der Dachgaupen darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.
- 1.3 Empfehlungen:
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.

2. Gebäudehöhen

- 2.1 Drempl (Kniestöcke) von mehr als 0,70 m Höhe - bei eingeschossiger und 0,3 m Höhe bei zweigeschossiger Bauweise - gemessen in der Verlängerung der Außenmaße der Umfassungsmaße zwischen OK Rohbodenplatte über dem Erdgeschoss/1. Obergeschoss und OK Sparren - sind unzulässig.

3. Außenanlagen

- 3.1 Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgärten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breitenpflastersteinen, Betonpflastersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundene Decke) herzustellen und zu begrünen. Das gilt auch für Zugänge.

III. Hinweise

- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
 - Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
 - Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücks- grenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
 - Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (3) Nr. 1 a LURVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.
 - Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege 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 Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

IV. 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 Riegelentform in den grundstückseigenen, 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 breittugigem Pflaster oder wasser- gebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
 - Längssseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonneneinstrahlung
- Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.
- Die ökologische/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungseffekt für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

Stadt Rheine 9. Änderung Bebauungsplan Nr. L 26 Kennwort: „Hilgenfeld-Hauenhorst“ Maßstab: 1:500

