

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
WA 2 Wo siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1.2
MI Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4/20% Grundflächenzahl
0,5 Geschöfthöhezahl
3. Bauweise
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Flächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Baugestaltung
Dachneigung
6. III. Planbestimmende Maße
8,0 Maße, Straßenmaße parallel
R=8 Radius
7. IV. Bestandsangaben
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
topog. Umrisse
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude



- Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 1993 (BGBl. I S. 486)
3. Planzonenverordnung (PlanZV) vom 19. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) vom 07. März 1995 (GV NW S. 216)
5. Bundesdenkmalpflegegesetz (BnSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 488), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV NW S. 498)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997.
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 265, Kennwort: "Wischmannstraße-Nord", der Stadt Rheine
I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach der BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
1.2 Auf den für den Mischgebietbau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 9 Wohneinheiten je Wohngrundstück zulässig.
1.3 Auf den für den Mischgebietbau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 9 Wohneinheiten je Wohngrundstück zulässig.
1.4 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 6, 7, 8 BauNVO aufgeführten im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
1.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 450 qm und für Doppelhäuser auf 200 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
1.6 Die im Bebauungsplan angegebenen Hauptfahrschneidungen und Gebäuderichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4/20%. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO beschränkten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
2.2 Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserspeichernd, z. B. mit breittufigem Hartmaterialpflaster mit mehr als 25 % Fugen mit Rauten-, Schotter-, Rasen- u. d. betriebl. sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht eingerechnet (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
3. Garagen/ Stellplätze Nebenanlagen
3.1 Innerhalb der mit einem Punktsymbol gesondert gekennzeichneten 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 überbauten Grundstücksflächen, soweit die einseitigen Grundstücksabstände mit einem Pflanzgesetz angelegt sind, sind gem. § 23 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
3.3 Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
3.4 Nebenanlagen I. S. v. § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoinhalts von mehr als 15 qm haben.
4. Bepflanzungsmaßnahmen
4.1 An den Straßenanrindungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan angegebenen Schreubereiche von asphaltierten Gehwegen, Fußwegen und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m beizubehalten (OK-Fahrbahn-Verhalten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO
1. Dachgestaltung
1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 3 Grad zwingend einzuhalten. Ausgenommen von der Dachneigung sind die Dachneigungen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
1.2 Alle Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind des Seiten- und Rückdachs zulässig, zulässig und einseitig ein Kniepfeilwieser.
1.3 Lediglich überdachte Stellplätze und Carports, soweit diese sich zum öffentlichen Straßenraum orientieren, dürfen in Flachdachbauweise errichtet werden.
1.4 Die Länge der Dachkanten darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufentlänge des Gebäudes betragen.
1.5 Empfehlungen
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dachflächen einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.
2. Gebäudehöhen
2.1 Die Gebäudehöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,80 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen.
2.2 Die Traufhöhe (untere waagrechte Begrenzungslinie) darf bei geneigten Dächern im Mittel 2,20 m über Oberkante angrenzender Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Nebenbauten.
2.3 Dächer (Kniepfeile) von mehr als 0,80 m Höhe gemessen an der Außenkante der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoss-Fußboden und OK Straßen- sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebenbauten.
3. Außenanlagen
3.1 Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgeräten) sind als Rasenflächen oder Grünflächen anzulegen. Lediglich die Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breittufigem Hartmaterial, Breittufigem oder breittufigem Fahrbahnbelag (wasserdurchlässiger Decke) herzustellen und zu begrünen. Das gilt auch für Zugänge.
3.2 Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung festzusetzen. Erste Entwurfsarbeiten sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
3.3 Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Straße der B 475 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.
IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen
1. Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:
- 100%ige Komposition des Versickerungsfähigen Bodens durch Versiegelung.
- Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden, Behr- oder Regenform in den Grundstücksunterbau, 3 m breiter Regenwasserlauf, wie u. a. der Versickerung zugute kommt.
- Durch extensive Begrünung der Garagenfläche und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluss, was u. a. der Versickerung zugute kommt.
- Wege und Stellplätze mit breittufigem Pflaster oder wasserpermeablem Decke (Baustoffe) herzustellen.
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenerwärmung.
Zur Anlage von Spielflächen der Versiegelung möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.
2. Die ökologische hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer durch Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesem Zweck sind im Rahmen der Baumaßnahmen für bebaute Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 265
Kennwort: "Wischmannstraße - Nord" Teil B
Maßstab=1:500
Übersichtsplan Maßstab 1:5000
Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.05.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Rheine, den 09.05.1994
gez. Günter Thum Bürgermeister
gez. Josef Wip Ratmitglied
gez. Theo Eilfert Schriftführer
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.03.93 als Sitzung beschlossen worden.
Rheine, 23.03.93
gez. Günter Thum Bürgermeister
gez. Theo Eilfert Schriftführer
Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 09.04.93 öffentlich bekannt gemacht worden.
Rheine, 09.04.93
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Dr. Ernst Kantsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 265
Kennwort: "Wischmannstraße - Nord" Teil B
Maßstab=1:500
Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Im Übrigen ist die Zeichnungsschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne im Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (MfE) d. d. Innenministerium 103 - 7100