

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,4/20% Grundflächenzahl/Verlegeteigfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)
 - 0,8 Geschöffllächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
 - II Höchstgrenze
 - TH Traufhöhe
 - FH Firsthöhe
 - OK Oberkante
- 3. Bauweise**
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Flächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Fläche für Ver- und Entsorgung
 - Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
 - Grünflächen, öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsräume
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- III. Planbestimmende Maße**
 - Maße, Breitenmaße parallel
 - R = 8 Radien
 - rechtwinklig
- IV. Bestandsangaben**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - topogr. Umrisslinien
 - Mulde, Graben
 - Wohngebäude
 - Gebäude mit Durchfahrt, Arkade, Überdach u. a.
 - Wirtschaftsgebäude
 - Baumbestand
 - 10 KV-Leitung, oberirdisch
 - Straßenbeleuchtung
 - 44,00 Geländehöhepunkt d. NN

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

Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
3. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei Gebäuden die im Plan angegeben passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die nördliche, westliche und östliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster (-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.

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

4. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei eingeschossigen neu zu errichtenden Wohngebäuden max. 4,00 m und bei zweigeschossigen neu zu errichtenden Wohngebäuden max. 5,65 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 9,15 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

Im dem gekennzeichneten Bereich sind als Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 (1) Satz 2 BNatSchG folgende Maßnahmen durchzuführen:

6. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, z. B.: Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Besenmeißel (Sarralmnus scoparius), Himbeere (Rubus idaeus), Traubeneiche (Quercus petraea), Hölle (Ilex aquifolium), hochstämmige Obstgehölze, Faulbaum (Rhamnus frangula), Brombeere (Rubus spec.), Waldgelbblatt (Lonicera periclymenum)
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Verlegeteigen sind unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderung erfüllen:
Stammumfang: mindestens 20 cm
Ausnahme: bei einem Baum eine Stange eines Baumes heimische Straucharten der o. g. Gattungen, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt. Die Standort für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
9. Bei Realisierung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist zur ausreichenden Begrünung für 4 Stellplätze je ein heimischer Baum anzupflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
10. Je angefangene 120 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB.
11. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind dauerhaft bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.
12. Als Grundstücksanfriedrigungen sind nur geschnittene Buchen-, Hainbuchen- und Weißdornhecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst 2,00 m betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch ableiten, z. B. Kantensine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Zaunanlagen innerhalb der Hecke sind zulässig.
13. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugigem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasenteilen, Schotterterrassen o. ä. zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Hinweise

1. Vor Durchführung der Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfplänen abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfpläne liegen.
2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen über 89,94 m über NN bedürfen der Zustimmung der WBVI, dies gilt auch für Ausbau und Benutzung von Baugeregen während der Bauphase.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldeetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederspannung Münster, B24 62 (Bauabsicht Zugangsnetz) Ibbenbüren, Wilhelmstraße 205, 49477 Ibbenbüren, Tel. (0 54 51) 94 86-23, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
4. Der Beginn der Baumaßnahmen darf nur mit Zustimmung des Westf. Museums für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster erfolgen.

Für die städtebauliche Planung:
Rheine, 05.03.1998

gez. Teichler
Dipl.-Ing.
gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

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

Rheine, 05.03.1998
Stadtvermessungsamt
gez. Müller
Stadtverm.-Direktor

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.05.1997... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 22.05.1997

gez. Günter Thum
Bürgermeister
gez. Josef Wilp
Ratsmitglied
gez. Theo Eifert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.06.1997 bis einschließlich 03.07.1997 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Rheine vom 17.03.1998 in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschl. 05.05.1998 öffentlich ausliegen.

Rheine, 06.05.1998

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.05.1998... als Satzung beschlossen worden

Rheine, 23.05.1998

gez. Günter Thum
Bürgermeister
gez. Theo Eifert
Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom Az. ... werden Verlegungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geteilt gemacht.

Münster, ...
Bezirksregierung Münster
im Auftrag
Überregierungsbeauftragter

Der Satzungsbeschuß für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 10.07.1998... ersichtlich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 16.07.1998

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 267
Kennwort: „Klusenweg-Ost“
Maßstab = 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



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. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07. März 1995 (GV NW S. 216).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 589), zuletzt geändert durch Artikel 6 des 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. 458).
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997.