

Für die städtebauliche Planung  
 Rheine 1803/93  
 Stadtplanungsamt  
 gez. Teicher Dipl.-Ing. gez. Dr. Ernst Kratzsch Techn. Beigeordneter  
 Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung, Rheine 1803/93.  
 Stadtvermessungsamt  
 gez. Müller Stadtverm.-Direktor  
 Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 23.03.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
 Rheine 23.03.1993  
 gez. Günter Thum gez. Josef Wip gez. Theo Elfert  
 Bürgermeister Ratverordneter Schriftführer  
 Die Bürgerbeiräte gemäß § 31 ff. BauGB hat in der Zeit von 06.10.1993 bis einschließlich 27.10.1993 stattgefunden.  
 Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 12.02.1993 in der Zeit vom 24.01.1994 bis einschließlich 24.02.1994 öffentlich ausgestellt.  
 Rheine 25.02.1994  
 Der Stadtpräsident in Vertretung  
 gez. Dr. Ernst Kratzsch Techn. Beigeordneter  
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.02.1998 als Satzung beschlossen worden.  
 Rheine 23.02.1998  
 gez. Günter Thum gez. Theo Elfert  
 Bürgermeister Schriftführer  
 Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in der Fassung mit § 16 der Musterordnung zur Verwirklichung am 05.02.1998 öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
 Rheine 05.02.1998  
 Der Bürgermeister in Vertretung  
 gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ++++ Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäudestrichrichtung

**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**

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptgebäudestrichrichtung

- 4. Flächen**
- Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - F + R Fuß- und Radweg
  - Verkehrsruhiger Bereich gemäß § 42 (4) StVO
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 43° Dachneigung
  - Fläche für Ver- und Entsorgung
  - Elektrizität
  - Recycling
  - Verordnungsgelände (unterirdisch)
  - Grünflächen, öffentlich
  - Verkehrsgelände
  - Spielplatz
  - Parkanlage
  - Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
  - Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Pflanzgebiet für Bäume
  - Erhaltungsgelände für Bäume
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 270**  
 Kennwort: „Lambertiring / Paschenastraße“  
 Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung artgleicher Gehölze zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
2. Entlang der Grenze der Spielanlage zu Wohngrundstücken sind in der Breite von 3,00 m niedrigflügelige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
3. Auf der gekennzeichneten Fläche entlang der Grenzen der Wohngrundstücke zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einer angegebenen Breite ein Baumbereich mit niedrigem Sträucher- und heimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
4. Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
6. Auf den für den Mietwohnungsneubau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 9 Wohnanbauten je Wohngebäude zulässig.
7. An den Straßeneinmündungen und Straßenzweigungen sind im Plan eingetragene Sichtweiten von jeglicher sich verdeckender 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)

**II. Baugestaltung**

**III. Planbestimmende Maße**

- Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 Radien
- rechtwinklig
- Verlängerung
- gepl. Straßenhöhe u.N.N.

**IV. Bestandsangaben**

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinien
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand

6. Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Voranlagen) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breitengrassplattierungen, Betonplatten oder begrenzter Fahrbahn (wasserdurchlässiger Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge.
  7. Beim bebauten Mietwohnungsgrundstück ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze in dem gekennzeichneten Bereich auf dem Flurstück 475 in Flur 17 eine Sichtschutzwand in einer Höhe bis zu 1,80 m über Oberkante Straßenerhöhenfläche ausnahmsweise zulässig.
- II. Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW**
1. Die in Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 4° einzuhalten.
  2. Drempehaken (Kleinstöcke) von mehr als 0,80 m bei mehrgeschossiger Bauweise und 0,50 m bei mehrgeschossiger Bauweise - gemessen in Verlängerung der Außenmaße der Umlaufbegrenzung - zwischen Oberkante Rohbodenplatte über einem darunterliegenden Vollgeschoss und Oberkante Sperrwand - sind unzulässig.
  3. Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen, können auch in Flachbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung).
  4. Die Länge von Dachgäuben darf nicht mehr als 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.
  5. Für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, strukturalte Gruppenpflanzungen und Holzzaune in einfacher, senkrechter Leitlinie oder Schräglinie (Häuserbau) in einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen**

1. Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:
  - 100 % ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Verlagerung; diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Verlegetung in Müll-, Rohr- oder Regenform in den grundstücksumgebenden, 3 m breiten Randstrahlen
  - Durch extensive Begrünung der Garagentor- und anderer Dachflächen kommt es zu einer vergrößerten Oberflächenabfuhr, was zu der Verlegetung zugunsten kommt
  - Wege und Stellplätze mit breitwüchsigem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
  - Längsmaße der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Solarenergienutzung
2. Die ökologische / hydraulische nachträgliche Belastung der Gewässer in Folge Flächenverlagerung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken; zu diesen Vorkehrungen zählen: z.B. ein Minderungsgebot für beseitigte Flächen, die Verlegetung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

**III. Hinweise:**

1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenzweigungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochbeete abgesteckt werden.
2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, die Vorarbeiten und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
3. Die Abfallbehälter bzw. Abfalltische sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
4. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in oder an Gewässern bedarf einer Genehmigung nach § 99 LWG-Gesetz. Gemäß § 91 NWG bedarf die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Änderung eines Gewässers oder seiner Ufer der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens.
5. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Urverwalter sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verlagerungen in den natürlichen Bodenschichten unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
2. Bauplanungsverordnung (BauplanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 03.03.1995 (GV. NW S. 218)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15.12.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1997

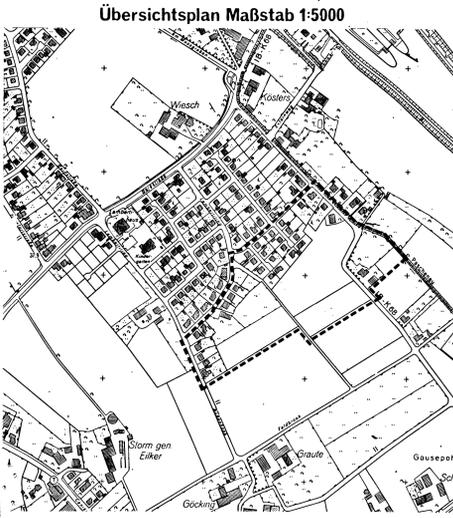
**Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkm NW).**

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.

**Das Gutachten zur Immissionsituation landwirtschaftlicher Betriebsstätten vom 18. November 1995 im Stadtteil Rheine-Altenheine sowie die Ergänzung desselben vom 12. Februar 1997 sind ein Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Die Durchführung der Wohnbebauung innerhalb des Gebietes dieses Bebauungsplanes ist realisierbar, wenn in den im Gutachten genannten landwirtschaftlichen Betriebsstätten technische Maßnahmen ergriffen werden, welche die Vorbelastung des Gebietes durch Gerüche unter den Grenzwert für Wohngebiete (WA) senken; die Durchführung der Einzelmaßnahmen ist vertraglich zu regeln.**

**Stadt Rheine**  
**Bebauungsplan Nr. 270**  
 Kennwort: „Lambertiring / Paschenastraße“  
 Maßstab = 1:500



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