

Änderung nach der Offenlage gemäß § 3 (3) BauGB
Lt. Ratsbeschluss vom 7. Mai 1996

Textliche Festsetzung Nr. 3.2
Auf den Flurstücken 117 und 118 in Flur 127 der Gemarkung Rheine Stadt sind in dem gekennzeichneten Bereich Bäume, Stützpunkte, Carports und Garagen gemäß § 14 BauNVO i. V. m. § 1 (5) Nr. 1 BauGB nicht zulässig.

Gem. Rheine Stadt
Flur 126

Rechtsgrundlagen

1. 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).
2. BauNVO vom 18.12.90 PlanV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91, (BGBl. I S. 58).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
4. Planzeichenverordnung vom 18.12.90 PlanV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91, (BGBl. I S. 58).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666).
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.85 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.95.

Für die städtebauliche Planung:
Rheine, 22.05.95 Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing. Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung
Rheine, 22.05.95 Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Stadt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 04.07.95 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Rheine, 04.07.95

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eifert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 24.04.95 bis einschließlich 08.05.95 stattgefunden.

Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 07.05.96 als Satzung beschlossen worden.
Rheine, 07.05.96

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eifert
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, Bezirksregierung Münster
Im Auftrag

Oberbürgermeister

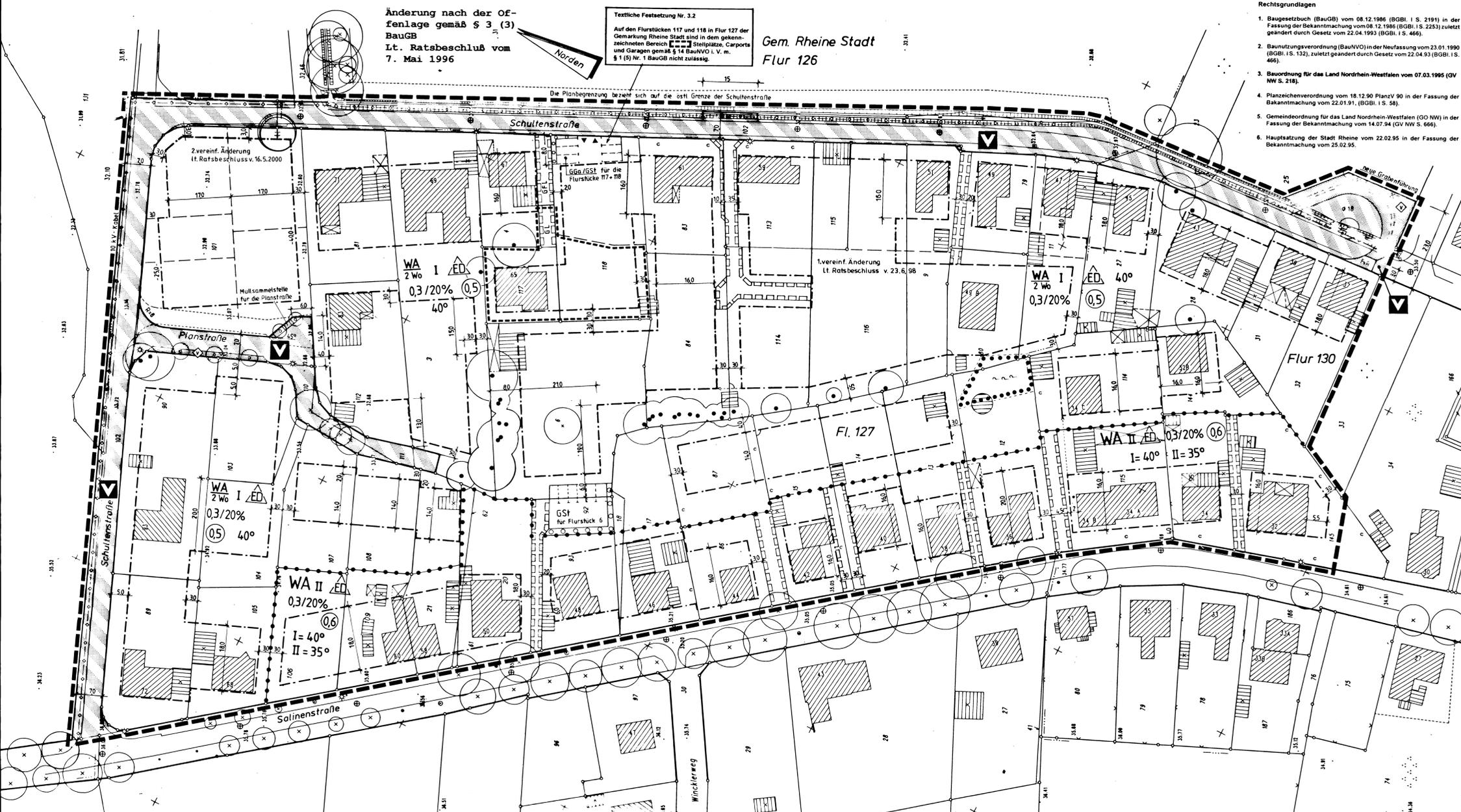
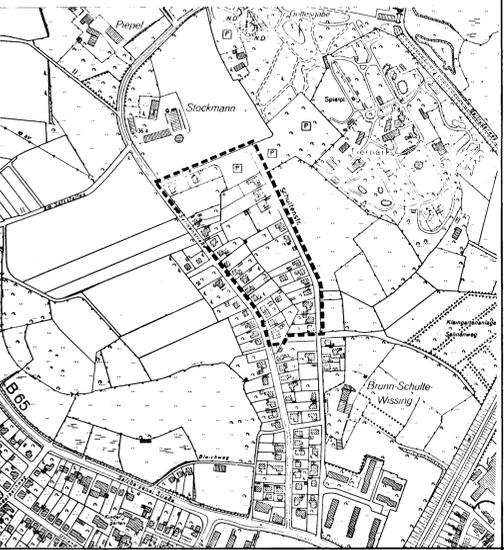
Der Satzungsbeschluss
Die Durchsetzung des Bebauungsplans für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 14.05.96 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rheine, 14.05.96

Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine Bebauungsplan Nr.276 Kennwort: „Schultenstraße - Nord“ Maßstab = 1 : 500 Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - Grenze des räuml. Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,3/20% Grundflächenzahl/Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
 - 0,5 Geschosflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- Bauweise**
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Flächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F + R Fuß- und Radweg
- Baugestaltung**
 - 40° Dachneigung
- Planbestimmende Maße**
 - 9,0 Maße, Breitenmaße parallel
 - R = 8 Radien
- Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO**
- Fläche für Ver- und Entsorgung**
- Elektrizität**
- Versorgungsleitungen (unterirdisch)**
- Grünflächen, öffentlich**
- Verkehrsrün**
- Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Pflanzgebiet für Bäume**
- Erhaltungsgebiet für Bäume**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- GSt Gemeinschaftsstellplätze**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer**
- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer**
- rechterwinklig**
- Verlängerung**
- Sichtdreieck**
- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- topogr. Umrisslinien**
- Wohngebäude**
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach u. ä.**
- Wirtschaftsgebäude**
- Baumbestand**
- Straßenbeleuchtung**

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.2 An den Straßenanbindungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtscheinenden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
 - 1.3 Die mit Erhaltungsgebiet belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 - 1.4 Auf den mit 2 WO gekennzeichneten Flächen sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3/20% Die Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitriffig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasenteilen, Schotterterrassen u. ä. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**
 - 3.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebiet gemäß Z. 4.1, belegt sind, sind gem. § 23 (6) BauNVO nicht zulässig:
 - Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoinhalt von mehr als 15 cbm haben.
- Bepflanzungsmaßnahmen**
 - 4.1 Die Baugrundstücke sind entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in einer Breite von jeweils 3,00 m mit standortgerechten Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 4.2 Der im Plangebiet befindliche Baumbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen von artgleichen Gehölzen zu ersetzen.
 - 4.3 An den entsprechend dargestellten Standorten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgende Mindestanforderungen erfüllen:

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

- Dachgestaltung**
 - 1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5° zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenbauten im Sinne des § 14 BauNVO.
 - 1.2 Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufhöhe des Gebäudes betragen.
 - 1.3 Empfangflächen 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.
- Gebäudehöhen**
 - 2.1 Drempe (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenmaßen der Umfassungswände zwischen OK Dachgesch.-fußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.

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 Grundstücksgrenze vor der öffentlichen Straße abzustellen. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke von den Flurstücken 104, 107 und 108 sowie 3 Wo. und 21 Wo. sind an der festgesetzten Müllsammelstelle im Bereich der Wörmendiekhof der Planstraße zu den Abfuhrterminen abzustellen.**
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhebegrenzung gem. § 12 (1) Nr. 1 a LufV für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.**

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (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 DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.**
- Durch den geplanten 3,00 m hohen vegetativen Lärmschutz entlang den nördlichen Bereichen der Schultenstraße (siehe Bebauungsplan Nr. 211, Kennwort: „Eilingshorst-Teil B“ der Stadt Rheine) ist die Wohnbebauung südlich der Schultenstraße auf den Flurstücken 89, 90, 101 und 81 in Flur 127 der Gemarkung Rheine Stadt eingeschossig vor Lärm geschützt. Für Räume im ausgebauten Dachgeschoss gilt die Schallschutzklasse 2.**
- Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen**
 - Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:**
 - 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung: Dies wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den Randstreifen des Baugrundstückes.
 - Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.
 - Wege und Stellplätze mit breitriffigen Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
 - Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenergiegenutzung
 - Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.**
 - Die ökologische/hydrologische nachhaltige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgewässers für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.**
 - Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist bei Neubauten ohne Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit und nach den Regeln der Technik (ATV-Arbeitsblatt A 138) auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Rheine zu versickern. Auskünfte über die Bodenverhältnisse sind vor der Anfertigung der Planunterlagen bzw. vor der Bauantragstellung beim Tiefbauamt der Stadt Rheine zu erfragen.**