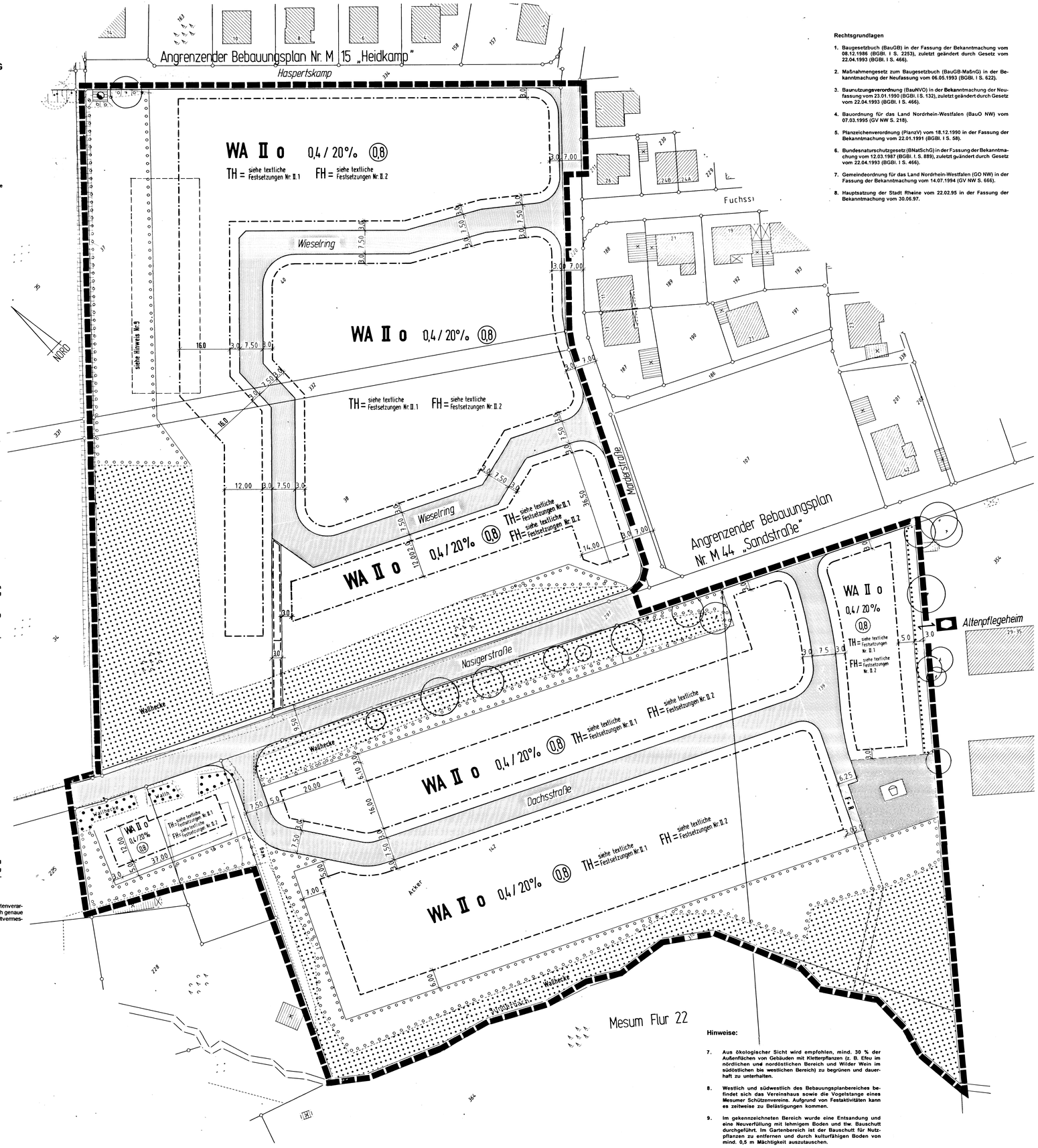

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räuml. Geltungsbereichs

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4/20% — Grundflächenzahl / Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. III.3)

(0,8) — Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

II — Höchstgrenze

TH — Traufhöhe

FH — Firsthöhe

3. Bauweise

o — offene Bauweise

— · — · — Baugrenze

4. Flächen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F+R — Fuß- und Radweg
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Grünflächen, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich
- Flächen für Wald Wallhecken
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- L — mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

III. Planbestimmende Maße

9,0 — Maße, Breitenmaße parallel

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- topogr. Umrißlinien
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand

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

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) 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. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
5. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
6. 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).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
8. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.97.

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

1. Die in § 4 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 sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neupflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

1. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten sowie 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.
2. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 9,15 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

III. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO und in Bezug zu § 8 BNatSchG

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

1. Für die Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden wie z. B.:
   Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Hülse, Brombeeren, Hasel, Weißdorn, hochstämmige Obstgehölze, Sandbi ke, Zitterpappel, Eberesche, Salweide, Schlehe, Hundsrose, Faulbaum, Waldgeißblatt, Blut-Hartriegel
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen 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
   Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der u. a. Gattung, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren nachzuweisen.
3. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
4. Bei Realisierung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist zur ausreichenden Begrünung für 8 Stellplätze je ein heimischer Baum anzupflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
5. Je angefangene 120 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 BauGB.
6. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind dauerhaft bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.
7. Als Grundstückseinfriedigung 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 abteilen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Zaunanlagen innerhalb der Hecke sind zulässig.
8. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugigem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
9. Der Kinderspielplatz ist zu den Wohngrundstücken sowie zur Verkehrsfläche in einer Breite von 1,0 m mit nicht giftigen Sträuchern und heimischen Bäumen anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
10. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken auf den Baugrundstücken selbst zu versickern oder zu verrieseln, da nach dem Bodengutachten im Bereich dieses Bebauungsplanes diese Möglichkeit besteht und in den Planstraßen kein Niederschlagswasserkanal vorgesehen ist. Diese Versickerungs- bzw. Verrieselungsanlagen sind so herzustellen, ohne daß das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt wird und mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen (Keller sind wasserdicht zu erstellen). Es ist desweiteren sicherzustellen, daß von befestigten Teilen der Baugrundstücke kein Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche zugeleitet werden.

IV. Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

1. Die im Plan festgesetzte Erhaltung von Wald und von Flächen mit Bäumen und Sträuchern, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die öffentliche Grünfläche sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund des Gesamtbebauungsplanes "Nasigerstraße" zu erwarten sind. Diese Kompensationsmaßnahmen werden der neu geschaffenen Wohnbaufläche sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet.

Hinweise:

1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
2. Der Deutschen Telekom 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.
3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
4. Vor Durchführung der Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfmittel lagern.
5. Für die an die Waldflächen/Wallhecken bzw. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern angrenzenden WA-Flächen gilt folgender Hinweis:
   Um Waldbrandgefahr des angrenzenden Waldes zu vermeiden, ist der Einbau eines Herdfeuers oder offenen Kamins o. ä. nicht zulässig (Gefahr des Funkenfluges).
   Der Bauherrr und seine Rechtsnachfolger sind für alle Schäden, die den Wald durch die Bebauung und die der Bebauung durch den Wald zugefügt werden, haftbar. Insbesondere wird auf den Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 verwiesen.
   Vom Eigentümer ist dafür Sorge zu tragen, daß die Wallhecken regelmäßig zurückgeschnitten werden ("auf den Stock gesetzt") und die Baumhöhe den Abstand zum nächstliegenden Gebäude nicht überschreitet.
6. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. sind folgende Auflagen zu machen:
   Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 02 51 / 59 12 81) 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 u. 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 Untersuchungen freizuhalten.
   Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Hinweise:

7. Aus ökologischer Sicht wird empfohlen, mind. 30 % der Außenflächen von Gebäuden mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu im nördlichen und nordöstlichen Bereich und Wilder Wein im südöstlichen bis westlichen Bereich) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
8. Westlich und südwestlich des Bebauungsplanbereiches befindet sich das Vereinshaus sowie die Vogelstange eines Mesumer Schützenvereins. Aufgrund von Festaktivitäten kann es zeitweise zu Belästigungen kommen.
9. Im gekennzeichneten Bereich wurde eine Entsandung und eine Neuverfüllung mit lehmigem Boden und tlw. Bauschutt durchgeführt. Im Gartenbereich ist der Bauschutt für Nutzpflanzen zu entfernen und durch kulturfähigen Boden von mind. 0,5 m Mächtigkeit auszutauschen.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 02.10.1997 — Stadtplanungsamt

gez. Teichler — gez. Dr. Ernst Kratzsch

Dipl.-Ing. — Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 02.10.1997 — Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.02.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 21.02.1995

gez. Günter Thum — gez. Josef Wilp — gez. Theo Elfert

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.03.1995 bis einschließlich 20.04.1995 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Rheine vom 02.10.1997 in der Zeit vom 15.10.1997 bis einschl. 17.11.1997 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 18.11.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 09.12.1997 als Satzung beschlossen worden

Rheine, 09.12.1997

gez. Günter Thum — gez. Josef Wilp — gez. Theo Elfert

Bürgermeister — Ratsmitgliedl — Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom _____
Az.: _____ werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, _____

Bezirksregierung Münster
Im Auftrag

Oberregierungsbaurat

Der Satzungsbeschluß über die Abwägungsergebnisse für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 20.01.1998 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 09.02.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 278

Kennwort: "Nasigerstraße"

Maßstab 1:500

Übersichtsplan Maßstab 1:5000