

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

WA Allgemeines Wohngebiet

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35/20% Grundflächenzahl / Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. III.3)

3. Bauweise

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptgebäudefirstrichtung

4. Flächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

Verkehrsbereinigter Bereich gemäß § 42 (4) StVO

Fläche für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung

Elektrizität

Versorgungsleitungen (unterirdisch)

Grünflächen, öffentlich

Dauerkleingärten

Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Pflanzgebot für Bäume

Erhaltungseingebot für Bäume

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Baugestaltung

35-45° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

Maße, Breitenmaße parallel

R = 8 Radien

rechtwinklig

Verlängerung

Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

topogr. Umrisslinien

Wohngebäude

Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach u. ä.

Wirtschaftsgebäude

Baumbestand

Straßenbeleuchtung

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (ReFer. d. Innenministers I D 2 - 7120)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 283, Kennwort: "Schepers Kotten"

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach der BauNVO

- 1. Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
2. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen
3. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über Versickerungsanlagen zu beseitigen - § 51a LWG

II. Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- 1. Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen sowie verglaste Wintergärten sind, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind mit geneigten Dächern in einer Dachneigung von 0° bis 40° zu versehen (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung)
2. Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen
3. Für Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, strauchartige Gruppenpflanzungen und Holzzaune in einfacher, senkrechter Latung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe bis zu 0,80 m zulässig
4. Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgärten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breitreifenpflastersteinen, Betonpflastersteinen oder begrenzten Fahrschienen (wassergebundener Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge.

III. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach der BauNVO und in bezug zu § 8 a BNatSchG

- 1. Für Neuanpflanzungen sind nur standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden wie z. B.: Spierlilie, großfrüchtige Mispel (Mespilus germanica), Eberesche Rosina (Sorbus moravia), Konstantinopel-Apfelquitte, Jakob-Fischer-Apfel, Conference-Birne, Walnuss aus Samen, Frühauss-Treweux (Birne), Zäbring-Rettich (Apfel), Graham's Jubiläumspfeife, Edelkastanie (z. B. Dore de Lyon), Kaiser-Wilhelm-Apfelje 100 qm ein Hochstamm im Dreiecksverband
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 Laubbau mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderungen erfüllen: Stammumfang: mindestens 20 cm
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten in Ziffer 1 angeführten Arten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
3. 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)
4. Je angefangene 20 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB.
5. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 20 qm Grundfläche sind dauerhaft bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.
6. Als Grundstückenfriedung sind nur geschnittene Buchen-, Hainbuchen- und Weildornhecken 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). Zuanlagen innerhalb der Hecke sind zulässig.
7. Die mit Erhaltungseingebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung gleichartiger Gehölze zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
8. Die straßenseitigen, unbebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen (Rasen, Stauden, Gehölze). Lediglich die Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breitreifenpflastersteinen oder begrenzten Fahrschienen (wassergebundener Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge.

IV. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 (1a) BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Dortmund-Ems-Kanals sind unter anderem dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund des Bebauungsplanes "Schepers Kotten" zu erwarten sind. Diese Kompensationsmaßnahmen werden den neu geschaffenen Wohnanlagen als Sammelausgleichsfläche zugewiesen.
Die Kostübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Grundstückszuordnung, Freilegung sowie Fertigungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungsarbeiten) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird durch den Abschluß städtebaulicher Verträge zwischen der Stadt Rheine und den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern geregelt. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Bauvorhaben (successive/entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.

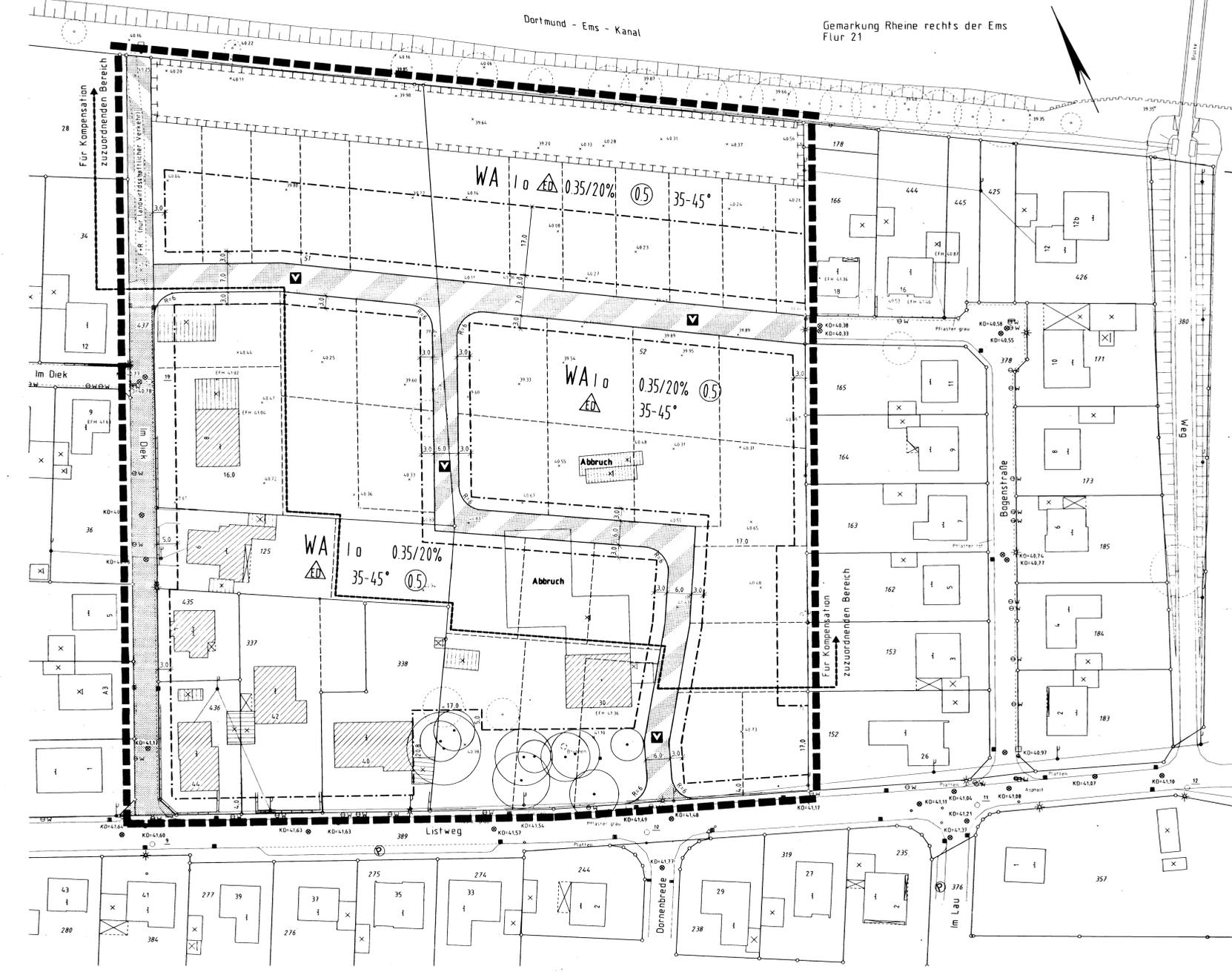
V. Hinweise

- 1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
2. 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.
3. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bo. denkmalräumliche (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfallserscheinungen der natürlichen Bodenschicht 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 DSchG NRW).
Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdberühungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
4. Im Bebauungsplangebiet besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen der Baugrundstücke direkt auf den jeweiligen Grundstücken durch Versickerung zu beseitigen. Bei der Erstellung der Versickerungsanlage ist das ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, zu beachten.

6.1 Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen.

- 100 %ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung.
Diese 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 breitreifigen Pflaster oder wasser gebundene Decke (Rasenpflastersteinen) anlegen
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenergieerzeugung
6.2 Die ökologisch-hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungseingebot für befestigten Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.
7. Vor dem Beginn anstehender Baumaßnahmen ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossene können, daß hier noch Kampfmittel lagern.
8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Nato-Flugplatz Hopsten. Bauliche Anlagen mit einer Gebäudehöhe von mehr als 85,18 m über NN bedürfen der Zustimmung der BfV III; dieses gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
9. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gelände mit unterschiedlichen Tragfähigkeiten des Baugrundes. Zusätzlich erforderliche Baugrunduntersuchungen, soweit diese über die bereits erfolgten geotechnischen Sondierungen hinausgehen, sind von den künftigen Grundstückseigentümern in Abstimmung auf ihre Baubasischen auf eigene Kosten vor dem Beginn von Bauarbeiten vorzunehmen.
10. Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

Bei der Orientierung der Gebäude sind die Möglichkeiten passiver Solarenergienutzung zu berücksichtigen, bei der Wahl der Dachneigung und der Ausrichtung des Dachflächen soll aktive Solarenergienutzung, insbesondere zur Brauchwassererwärmung, ermöglicht werden.



Erfüllung der Anforderungen

1. In der Schutzzone 1 erfüllen folgende Bauteile bei einem Flächenverhältnis von Fg zu Ft 1, Anlage 2) von mehr als 2 die Anforderungen nach § 3

1.1 Bauteile, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen abschließen

a) Einseitige Decken und Wände mit einem Gewicht von mindestens 450 kg/qm, sofern diese weitgehend homogen aufgebaut sind.

b) Kantenfenster mit getrennten Rahmen, besondere Dichtung und Verriegelung und Scheibeneinständen von mindestens 100 mm und Scheibeneinständen von zusammen 20 mm mit unterschiedlicher Dicke der inneren und äußeren Scheiben.

c) Im Freie ruhende Türen als Doppeltüren mit getrennten Rahmen, besondere Dichtung und Verriegelung und Scheibeneinständen, mit mindestens 100 mm Abstand, einem Gewicht von mindestens 80 kg/qm, Gläsern mit Scheibeneinständen von zusammen mindestens 20 mm mit unterschiedlicher Dicke der inneren und äußeren Scheiben.

1.2 In den übrigen Fällen:

a) Einseitige Decken und Wände mit einem Gewicht von mindestens 250 kg/qm, Einseitige Innenwände und Decken zwischen Aufenthaltsräumen und anderen Räumen mit einem Gewicht von mindestens 100 kg/qm, Türen in solchen Bauteilen mit Schwellenanschlag.

2. In der Schutzzone 2 erfüllen folgende Bauteile bei einem Flächenverhältnis von Fg zu Ft 1, Anlage 2) von mehr als 2 die Anforderungen nach § 3

2.1 Bauteile, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen abschließen

a) Einseitige Decken und Wände mit einem Gewicht von mindestens 250 kg/qm.

b) Fenster, Türen oder Wandelemente an Umfassungsbauteilen sind so dicht anzubauen, daß keine Minderung des bewerteten Bauteilwärmestroms eintritt.

2.2 In den übrigen Fällen:

a) Einseitige Innenwände und Decken zwischen Aufenthaltsräumen und anderen Räumen mit einem Gewicht von mindestens 100 kg/qm, Türen in solchen Bauteilen mit Schwellenanschlag.

b) Fenster, Türen oder Wandelemente an Umfassungsbauteilen sind so dicht anzubauen, daß keine Minderung des bewerteten Bauteilwärmestroms eintritt.

5.5 Nachweis ausreichender Schalldämmung

1. Die Verwendung der in § 4 aufgeführten Bauteile ist ohne Nachweis zulässig.

2. Die ausreichende Bauteilschalldämmung nach § 3 ist durch das Prüferzeugnis einer baufeldversuchsweise ermittelten Schalldämmung nachzuweisen, wenn

a) die Flächenverhältnisse Fg zu Ft gleich oder kleiner als 2 sind,

b) Bauteile verwendet werden, die nicht in § 4 aufgeführt sind oder

c) die Ausführung der Bauteile von den Konstruktionsmerkmalen nach § 4 abweicht.

3. Sollen die ausreichende Bauteilschalldämmung der Bauteile an Ort und Stelle geprüft werden, so ist nach Anlage 3 zu verfahren.

Bestimmung des Luftschalldämmmaßes

Das Luftschalldämmmaß - LSM - wird ermittelt, indem die Schallkurve nach der Abbildung lotrecht und parallel um ganze dB verschoben wird, bis die mittlere Abweichung zwischen den Meßpunkten und die vorgegebene Schallkurve 2,2 dB ist. Die hierbei - bei positiver Schallkurve - größere oder kleinere Schallkurve - bedeutet notwendige Verschiebung um das Luftschalldämmmaß.



Das bewertete Gesamtschalldämmmaß für eine Gesamtfassade, die sich aus Einzelflächen mit unterschiedlichen bewerteten Schalldämmmaßern zusammensetzt, errechnet sich aus folgender Gleichung: R'ges = R'wo + 10 lg [1/F0 (10/R'wo - 1)] = dB

Hierin bedeuten: R'ges bewertetes Schalldämmmaß der Bauteile mit höherer Schalldämmung, z. B. Wand über Fenster; R'wo bewertetes Schalldämmmaß des Bauteils mit niedrigerer Schalldämmung, z. B. Tür oder Fenster; F0 Fläche beider Bauteile zusammengekommen, z. B. Wandfläche einschließlich Tür oder Fensterfläche; F1 Fläche des Bauteils mit niedrigerer Schalldämmung, z. B. Tür oder Fensterfläche.

Die Bauteile sind luftdicht anzubauen, so daß durch die Freizeugströmung Luft nicht durchdringt, wobei der Abstand der Schalldämmung so groß sein muß, daß eine gleichmäßige Beschallung der zu untersuchenden Gesamtfassade gesichert ist. Die Mikrofon zur Messung des Schalldrucks außerhalb des Aufenthaltsraumes ist in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der zu untersuchenden Fläche anzubringen. Die Messung kann in Anlehnung an DIN 52120, Ausgabe Juli 1979, mit Transaxen als Maßgerät erfolgen.

Es ist zulässig, die Messung anstelle mit Luftschalldämmmaß unmittelbar mit Fluglärm durchzuführen, sofern durch eine geeignete Maßanordnung die gleichzeitige Messung und exakte Fällung des Schalls im Freien vor der zu untersuchenden Fläche und im Aufenthaltsraum gesichert ist.

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 714), 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. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1995 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (IGV. NW S. 218)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), 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 16. Juli 1994 (IGV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (IGV. NW S. 771)
7. Hauptatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 5. Nov. 98 Stadtplanungsamt

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

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

Rheine, 5. Nov. 98 Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe / Stadt. Verm.-Amtsrat

Der Planungsausschuß der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 4. Juli 95 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

Rheine, 4. Juli 95

gez. Günter Thum / Bürgermeister

gez. Theo Eifert / Schriftführer

Die Bürgerbeizung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12. Aug. 96 bis einschließlich 26. Aug. 96 stattgefunden

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 5. Nov. 98 in der Zeit vom 11. Juni 99 bis einsch. 12. Juli 99 öffentlich ausliegen

Rheine, 13. Juli 99

Der Bürgermeister / In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch / Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 24. Aug. 99 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 24. Aug. 99

gez. Günter Thum / Bürgermeister

gez. Theo Eifert / Schriftführer

Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 3. Sept. 99 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Rheine, 13. Sept. 99

Der Bürgermeister / In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch / Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 283

Kennwort: Schepers Kotten

Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

