

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäudefirstrichtung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II Höchstmaß

3. Bauweise

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

4. Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

- XXXXX Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes, s. textliche Festsetzung Nr.16

- Fläche für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmungen:

- ⊕ Elektrizität
- Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume

II. Baugestaltung

- 35-45° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

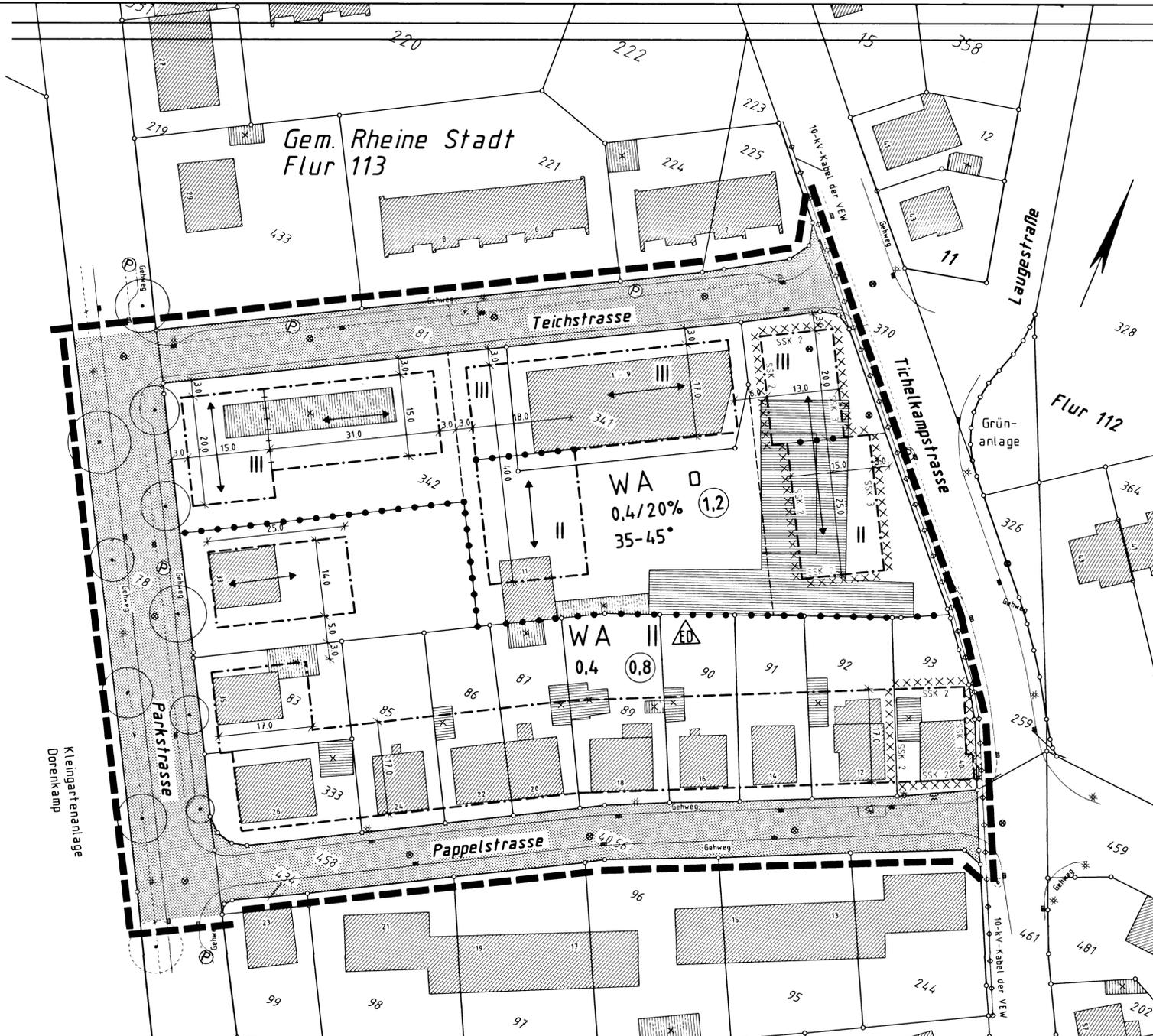
- 24,0 Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 Radien
- rechtwinklig
- Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach
- Wirtschaftsgebäude

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
2. 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).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (IGV 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 Artikel 6 des Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (IGV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (IGV NW S. 458).
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15.12.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1997.



Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 u. 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen und Gebäudefirstrichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 1.4 Tiefgaragen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Im Bereich der festgesetzten neuen Wohnbauflächen "Allgemeines Wohngebiet (WA)" auf den Flurstücken 341 und 342 darf die Grundflächenzahl 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). Von der Einhaltung dieser Obergrenzen kann im Einzelfall gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO abgesehen werden, insbesondere bei Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (vgl. Festsetzung 3.4).
- 1.6 Zum Schutz vor Lärmeinwirkung durch den Straßenverkehr/Tichelkampfsstraße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) der Schallschutzklassen SSK 2 bzw. SSK 3 erforderlich.

Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fensterintegrierte Lüftung mit den Werten der jeweiligen Schallschutzklasse (SSK 2 bzw. SSK 3) vorzusehen.

2. Begrünung /Bepflanzung

- Im Plangebiet sind für die festgesetzten neuen Wohnbauflächen "Allgemeines Wohngebiet (WA)" auf den Flurstücken 341 und 342 folgende Maßnahmen durchzuführen:
- 2.1 Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
 - 2.2 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 Anforderungen erfüllen:
Stammumfang: mindestens 20 cm.
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt.
 - 2.3 Für je 5 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12 cm in 1m Höhe als gliederndes Element) zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 4 qm aufweisen.

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

3. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

- 3.1 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 4,25 m
bei 2-geschossiger Bebauung 7,00 m
bei 3-geschossiger Bebauung 10,00 m.
Ausnahmsweise darf bei einer 1- und 2-geschossigen Bebauung die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 9,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung 12,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung 16,00 m.
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.
- 3.2 Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen sowie verglaste Wintergärten, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind.
- 3.3 Dachaufbauten und Dachansätze dürfen 1/2 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Sog. Fledermausgauben sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig.
- 3.4 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitreichende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterterrassen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

III. Hinweise

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

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 04.12.97

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 04.12.97

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Stadt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 10.10.95 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, 10.10.95

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Eifert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 06.10.97 bis einschließlich 27.10.97 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 06.12.97 in der Zeit vom 22.12.97 bis einschl. 22.01.98 öffentlich ausliegen

Rheine, 23.01.98

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 17.03.98 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 17.03.98

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 26.03.98 örtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 02.04.98

Der Bürgermeister

in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine Bebauungsplan Nr.285 Kennwort: Teich-/Pappelstraße Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

