

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4/20% Grundflächenzahl/Versiegelungsfläche ist textl. Festsetzung Nr.10.10
- 5 Geschollflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß
- II-III Mindest- und Höchstmaß
- II Zwingend
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

3. Bauweise

- 0 offene Bauweise
- 1 nur Hausgruppen zulässig
- 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3 nur Doppelhäuser- und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenachse
- Versiegelungsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verschotterter Bereich gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 StVO
- Em- Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radweg
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmungen: Elektrizität, Abfall, Versorgungsleitungen (unterirdisch), Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün, Parkanlage, Spielplatz, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot für Hecken, Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, Erhaltungsgelände für Bäume
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GGs Gemeinschaftsstellplätze
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
- Mi Geh- und Lenkungsrechten zu bestehende Flächen
- SSK 1 Schallschutzklasse 2
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

II. Baugestaltung

- 45° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

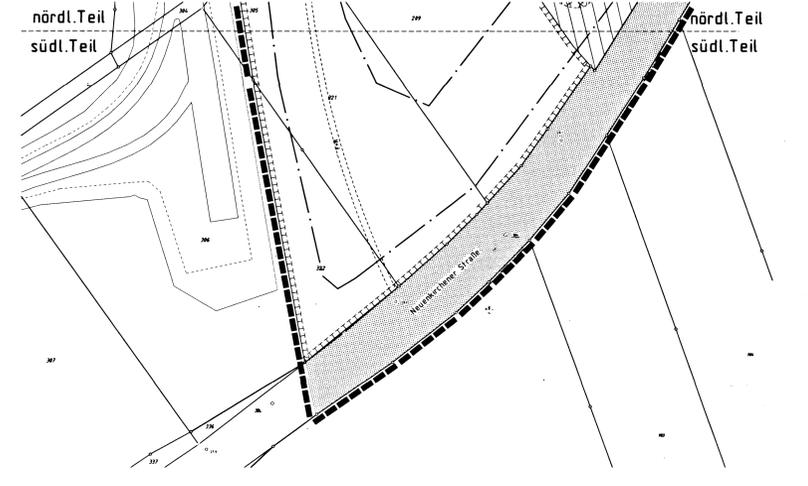
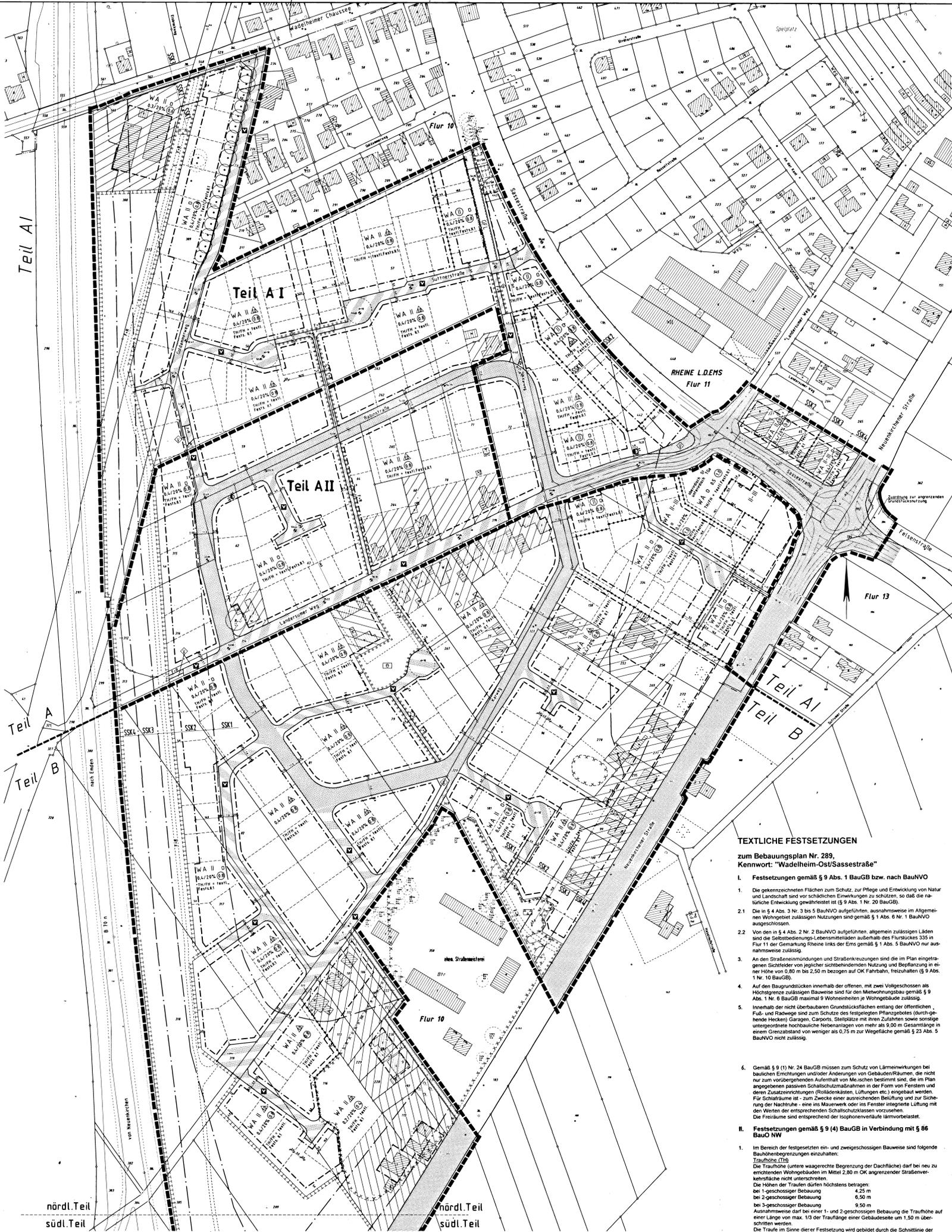
- 7,5-9 Maße, Breitenmaße parallel
- R Radien
- H Höhenlage nach Straßenausbaubereich

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücknummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Gebäude mit Durchfahrt, Fassade, Anker, Überdach
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1990 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
- 2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 448)
- 3. Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 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 (GV. NW. S. 218)
- 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1980 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1999 (BGBl. I S. 2081)
- 6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1994 (GV. NW. S. 661), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV. NW. S. 456)
- 7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997



- Flurhöhe (FH)**
Die Höhen der Firne dürfen höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 10,00 m
bei 2-geschossiger Bebauung 11,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung 13,50 m
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg, in Ausnahmefällen die natürliche Geländeoberfläche.
- Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdeckte Stellplätze und Garagen sowie verlastete Wintergärten sind, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern in einer Dachneigung von 15° bis 40° zu versehen.
- Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der Traufhöhe der zugehörigen Hausseite betragen.
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach der BauNVO und in Bezug zu § 8 BauNVO**
 - 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 und b BauGB). Als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB können im Einvernehmen mit dem Fachbereich "Technische Betriebe" der Stadt Rheine einzelne Bäume aus dem Erhaltungsgebot entlassen werden, sofern es zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke erforderlich ist.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen sind unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangenen 400 qm Grundstücksfläche ein standortweiser Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderungen erfüllen:
Stammumfang mindestens 20 cm
Ausnahmeweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der in Ziffer 4 angeführten Arten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m erstreckt.
Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Je angefangenen 120 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB.
 - Für Neuanpflanzungen sind nur standortweiche Bäume und Sträucher zu verwenden wie z. B.: Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Hülse, Brombeeren, Hasel, Weißdorn, Sandbirke, Zitterpappel, Eberesche, Salweide, Schlehe, Hundrose, Faulbaum, Waldeibblatt, Blut-Hornleuchter, hochstämmige Obstgehölze.
 - Für Einfriedigungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Heck-, struchtartige Gruppenoffizern und Holzzaune in einfacher, senkrechter Lattung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe bis zu 80 cm zulässig.
 - Einfriedigungen im Bereich der Wohnbaugrundstücke sowie entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege sind nur als geschichtene Buchen-, Hainbuchen- und Weidenhecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst 2,00 m betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch ableiten, z. B. Kantenreine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Zusätzlichen innerhalb der Hecke zwischen privaten Grundstücken sind zulässig.
 - Flachdächer von Garagen und Nebenbauten mit mehr als 20 qm Grundfläche sind dauerhaft, bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.
 - Die straßenseitigen, ungebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen (Rasen, Stauden, Gehölze). Lediglich die Garagen- bzw. Stellplatzflächen sind mit Betonbelägen, Pflanzsteinen, Betonpflastersteinen oder begrünten Fahrschienen (wassergebundene Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge.
 - Der Kinderspielfeld ist zu den Wohnbaugrundstücken sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 1,00 m mit nicht giftigen Sträuchern und heimischen Bäumen anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
 - Die Grundflächenzahl (z. B. 0,4/20%) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nm. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Vegetationsmaßnahmen anzulegen (Erwerb, Freilegung sowie Freilegung, Einwicklungs- und Unterhaltungsregeln) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie auf externen Grundstücksflächen wird im Rahmen der eingeleiteten Bauanmeldung geregelt.
Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung sowie Freilegung, Einwicklungs- und Unterhaltungsregeln) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie auf externen Grundstücksflächen wird im Rahmen der eingeleiteten Bauanmeldung geregelt.
Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung sowie Freilegung, Einwicklungs- und Unterhaltungsregeln) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie auf externen Grundstücksflächen wird im Rahmen der eingeleiteten Bauanmeldung geregelt.
- Hinweise**
 - Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgerundet werden.
 - Dem Fernstudium Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernstudiums einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
 - Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht vertrieft werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten und zu begründen. Es ist dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
 - Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
 - Die Abfallbehälter bzw. Abfallbehälter sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzuliefern.
 - Vor dem Beginn anstehender Baumaßnahmen ist der Bereich des Baugrundstückes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossene werden kann, daß hier noch Kampfmittel liegen.
 - Abregelungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen.
 - Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:
- Wege und Stellplätze mit freilegender Pflaster- oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anzulegen.
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonneneinstrahlung.
 - Die ökologisch/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken; zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minderungsgebot für betriebsfreie Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.
 - Mindestens 30% der Außenflächen von Gebäuden sind zu begrünen (z. B. Freu und/oder Kletterpflanzen auf der sonnenabgewandten Seite und selbststimmender Wein auf der besonnten Seite).
 - Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 115, 116 und 117 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems, deren Böden laut Gutachten mit unerwünschten Stoffen belastet sind, können erst nach der Durchbringung einer mit den Aufsichtsbehörden abgestimmten Sanierung einer Wohnbebauung zugänglich werden.
 - Alle Flächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Rheine-Wadelheim (Nr. 21) auf dem Flurstück 309 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems sind zeitweilig als Grünflächen zu erhalten.
 - Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Berle. Bauliche Anlagen mit mehr als 15,00 m Gebäudehöhe - gemessen von der Geländeoberkante - bedürfen der Zustimmung der MWV II; dieses gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baggelnetzen der Baustelle.
 - Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtverwaltungsamt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße"

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

- 1. Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 2.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmeweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgenommen.
- 2.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden außerhalb des Flurstücks 335 in Flur 11 der Gemarkung Rheine links der Ems gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmeweise zulässig.
- 3. An den Straßeneinmündungen und Straßeneinbauten sind die im Plan eingetragenen Schilder von jeglicher Art zu entfernen und Befestigung in eisener Höhe von 0,80 m bis 2,00 m bezogen auf OK Fahrbahn, freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- 4. Auf den Baugrundstücken innerhalb der offenen, mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässigen Bauweise sind für den Mehrwohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 9 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 5. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege sind zum Schutz des festgelegten Pflanzgebietes (durchgehende Hecken, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige untergeordnete hochbauliche Nebenanlagen von mehr als 9,00 m Gesamtlänge in einem Grenzabstand von weniger als 0,75 m zur Wegfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- 1. Im Bereich der festgesetzten ein- und zweigeschossigen Bauweise sind folgende Bauhöhenbegrenzungen einzuhalten:
Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe (untere waagrechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m (Kreuzgang der Straßenverkehrsfläche) nicht unterschreiten.
Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 4,25 m
bei 2-geschossiger Bebauung 6,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung 9,50 m
Ausnahmeweise darf bei einer 1- und 2-geschossigen Bebauung die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Traufhöhe einer Gebäudeseite um 1,50 m überschritten werden.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird durch die Schotterlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 289
Kennwort: Wadelheim-Ost / Sassestraße-Teil A I

Maßstab 1 : 1000

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10000

