

- Rechtsgrundlagen**
- 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).
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
 - Planzonenverordnung vom 18.12.90 (PlanVZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91, (BGBl. I S. 58).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666).
 - Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.95.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäudefröstrichtung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6/20% Grundflächenzahl / Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. I.2.1)
 - 1,6 Geschöfflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
 - II Höchstgrenze
 - III-III Mindest- und Höchstmaß
 - III-III zwingend
- 3. Bauweise**
- geschlossene Bauweise
 - offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Hauptgebäudefröstrichtung
- 4. Flächen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken, dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberechtigter Bereich gemäß § 42 (4) SIVVO
 - Fläche für Ver- und Entsorgung
 - Elektrizität
 - Versorgungsleitungen (unterirdisch)
 - Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Pflanzgut für Bäume
 - Tiefgemeinschaftsgarage
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer
 - Verkehrsmittel
 - Denkmal

III. Planbestimmende Maße

- Maße, Breitenmaße parallel
- R=8 Radien
- rehtwinklig
- Verlängerung
- Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 250 Flurstücknummer
 - topogr. Umrisslinien
 - Wohngebäude Schule
 - Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach u. ä.
 - Wirtschaftsgebäude
 - Baumbestand
 - Hecken
- Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarte und Vermessungsrieie in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (ROeN, d. inner ministers (DZ-7126))

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: „Martin-Luther-Schule“, der Stadt Rheine

- I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach der BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die im Plan eingetragenen Hauptfröstrichtungen und Gebäudefröstrichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6/20% Die Grundflächenzahl von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächenzahl der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden.
 - Gem. § 21 a (5) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässigen Geschöfflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 27 (1) BauNVO, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Gemeinschaftsstellgarage), erhöht.
 - Gem. § 21 a (2) BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugezählt werden.
- 3. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**
- Innhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rüchertigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebiet belegt sind, sind gem. § 23 (5) BauNVO nicht zulässig:
 - Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen, S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind einen Bruttoinhalt von mehr als 15 cbm haben.

4. Bepflanzungsmaßnahmen

- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 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.
- An den entsprechend dargestellten Standorten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgende Mindestanforderungen erfüllen:
 - Stammumfang: 18 cm
 - Stammhöhe: 1,80 m
 - Die dargestellten vorhandenen Hecken in Teilbereichen der Wohnstraße „Wiesamp“, Basilikastraße und Bevegerner Straße sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

III. Hinweise

- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochböden abgekennt 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 zur öffentlichen Straße abzustellen.
- Innhalb des Änderungs-, Ergänzungsgebietes ist eine zwei- bis viergeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauobergrenze gem. § 12 (1) Nr. 1 a LuFVG für den Bauzustandbereich des Flurstückes Rheine-Beilage eingehalten.
- Das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodenkenntnisse (kulturgegeschichtliche Bodenkunde), 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 DArch NRW).
- Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- Für den Altstandort „ehem. Motoren, Basilikastraße 31“ wurde eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt. Im Rahmen der vorgenommenen Untersuchung konnten keine im Hinblick auf die geplante Ausweisung anierungsbefürdigte Belastungen des Bodens festgestellt werden. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten dennoch auffällige bzw. kontaminierte Bereiche festgelegt werden, so sind die Arbeiten unverzüglich bis zur Begehung durch den Oberbürgermeister/Steinfahrt als zuständige untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen einzustellen.

IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

- 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 zuzugleichen kommt.
 - Wege und Stellplätze mit breittüftigem Pflaster oder wasserbundener Decke (Rasengitterstein) anlegen
 - Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenerwärmung
- Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.
- Die ökologisch/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen: z. B. ein Minderungsgebiet für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.
- Die Ableitung der Abwässer aus den zusätzlichen Baugrundstücken hat über die vorhandenen Anschlußkanäle zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist, wenn es nach den Regeln der ATV, Arbeitsblatt A 138, möglich ist, auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Auskünfte über die Bodenverhältnisse sind vor der Anfertigung der Planunterlagen bzw. vor der Bauantragstellung beim Tiefbauamt der Stadt Rheine zu erfragen.

Für die städtebauliche Planung:
Rheine, 02.11.95

gez. Taicher, Dipl.-Ing.
gez. Dr. Kratzsch, Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzonenverordnung
Rheine, 02.11.95

gez. Müller, Stad. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 12.12.95... die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Rheine, 12.12.95

gez. Günter Thum, Bürgermeister
gez. Josef Wilp, Ratsmitglied
gez. Theo Eilfert, Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 03.03.95 bis einschließlich 18.03.95 stattgefunden.

Dieser Änderungs- und Ergänzungsbeauftrag hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 12.12.95 in der Zeit vom 02.01.96 bis einschli. 05.02.96 öffentlich ausgesetzt.
Rheine, 06.02.96

Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Dr. Kratzsch, Techn. Beigeordneter

Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 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 Eilfert, Schriftführer

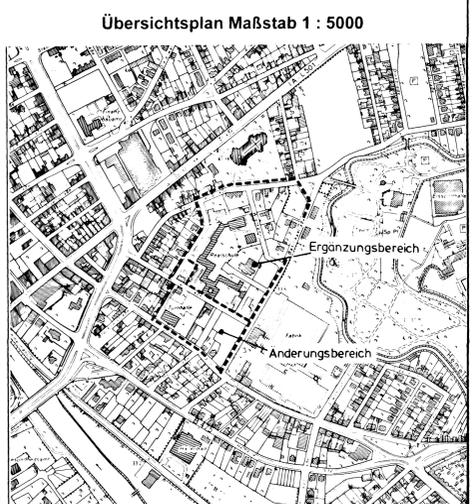
Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 28.08.1996... Az.: 35.23-520/a-40/96... werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
Münster, 28.08.1996

Bezirksregierung Münster im Auftrag
gez. Fehmer, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 09.10.96... ordentlich amtlich bekannt gemacht worden.
Rheine, 09.10.96

Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Dr. Kratzsch, Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine
1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 54
Kennwort: „Martin Luther Schule“
Maßstab = 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000