

Textliche Festetzungen zur 7. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 112, Kennwort: "Johannesschule", der Stadt Rheine

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

- Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) BauNVO).
- Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen und Gebäude-
richtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 (1) 2 BauGB).
- Auf den gem. § 9 (1) 24 gekennzeichneten Flächen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Maß-
gebend für diese Schallschutzmaßnahmen sind die nachfolgend ange-
führten Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2719 "Schalldämmung
von Fenstern".
Das bewertete Schalldämmmaß (R_e) von Fenstern mit ihren Zusatzein-
richtungen (Lüftungen, Rolladenkästen etc.) sowie von sonstigen
Außenbauteilen (Wand, Dächer) muß die Anforderungen der einschlä-
gigen Schallschutzklasse erfüllen.
Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß Schlafräume auf
den schallabgewandten Seite angeordnet werden, so daß eine dauer-
hafte Belüftung über geöffnete Fenster möglich ist. Die schall-
technischen Anforderungen an Lüftungseinrichtungen sind die glei-
chen wie an Fenster. Im einzelnen werden folgende Schallschutz-
klassen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" festgesetzt:

Flächen	Schallschutzklasse
1,2	3 an den nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten 2 an den südlichen Gebäudeseiten
3	2 an den nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten 1 an den südlichen Gebäudeseiten
4	2 an den nördlichen Gebäudeseiten 1 an den übrigen Gebäudeseiten
5 bis 12	1 an allen Gebäudeseiten

- An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher Sichtbehindernden Nut-
zung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m, bezogen auf
OK Fahrbahn, freizuhalten (§ 9 (1) 10 BauGB).

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestal-
ten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen, mit Ausnahme von
schmalen Verbindungswegen, sind unzulässig. Innerhalb der nicht
überbaubaren Flächen ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche
ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe unter Berücksichtigung der
im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote zu pflanzen und zu
erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgende Mindestanforderung
erfüllen:

Stammumfang 18 cm, Stammhöhe 1,80 m

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische
Straucharten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, so-
fern sich die Gruppen über mindestens 5 qm erstreckt.

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungs-
verfahren nachzuweisen (§ 9 (1) BauO NW).

Für die Neuanpflanzungen sind nur standortheimische Bäume und
Sträucher zu verwenden, z. B.: Buche (Fagus silvatica petraea), Stiel-
eiche (Quercus robor), Sandbirke (Betula pendula), Besenginster (Sara-
thamnus scoparius), Himbeere (Rubus idaeus), Traubeneiche (Quer-
cus), Hülse (Ilex aquifolium), hochstämmige Obstgehölze, Faulbaum
(Rhamnus frangula), Brombeeren (Rubus spec.), Waldgeißblatt
(Lonicera periclymenum)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlichen Einwir-
kungen entsprechend den Bestimmungen der Satzung zum Schutz des
Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 13.02.91 zu schützen und zu
pflegen. Natürlicher Ausfall ist durch artgleiche Gehölze zu ersetzen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

- Auf die mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
bezeichneten Flächen sind dicht wachsende standortheimische Ge-
hölze (siehe Festsetzung Nr. 5) zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1
Nr. 25 a BauGB).

- Als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene standortheimische
Hecken, z. B. 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. Kanten-
steine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung
unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. B. mit breitflügigem
Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteinen, Schotterrassen
o. ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- Die Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 qm
Grundfläche sind dauerhaft flächendeckend mit Kräutern zu bepflan-
zen, z. B. extensives Sedumdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

- Mind. 30 % der seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen
auf dem Baugrundstück sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu oder
wildem Wein) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrü-
nung ist so vorzunehmen, daß sie bei normalen Wuchsverhältnissen
in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

- Die öffentlichen Grünflächen ohne Nutzungsbestimmung sind natur-
nah für eine extensive Pflege herzurichten und zu unterhalten. Für die
Bepflanzung sind nur standortheimische Gehölze (siehe textliche
Festsetzung Nr. 5) zu verwenden. Bauliche Anlagen jeder Art ein-
schließlich Wegeverbindungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b
BauGB).

- Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Vereinigten
Elektrizitätswerke Westfalen, die vorhandene Ferngasleitung zu unter-
halten und ggf. zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und
Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

- Die Gemeinschaftsspielflatzanlage wird den Bauflächen 5 bis 10 zur
Deckung des Spielplatzbedarfes nach § 9 BauO NW zugeordnet. Auf
den zugeordneten Grundstücken selbst errichtete Spielflächen wer-
den nicht anerkannt. Für spielflächenbedarfsauslösende Objekte im
übrigen Bebauungsplanbereich ist im Rahmen des Baugenehmigungs-
verfahrens eine Zuordnung zur Gemeinschaftsspielflatzanlage zuläs-
sig, sofern ein Flächenüberschuß besteht und die Erreichbarkeits-
grenze von 150 m nicht wesentlich überschritten wird (§ 9 (1) 22
BBauG).

II. Festsetzungen gem. § 81 (4) BauO NW

- Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf
bei 1geschossigen Wohngebäuden im Mittel 2,80 m über Oberkante
angrenzender Verkehrsflächen nicht unterschreiten. Ausgenommen
davon sind untergeordnete Gebäudeteile.
- Drempe (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den
Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoßfuß-
boden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind
untergeordnete Gebäuderücksprünge.
- Die im Plan eingetragene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/-5°
zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die
Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14
BauNVO und Garagen.
- Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 1/2 der
zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.

III. Hinweise

- Folgende Anregungen aus ökologischer Sicht sind für künftige Bau-
maßnahmen zu empfehlen:

Die ökologisch/hydraulisch natürliche Belastung der Gewässer infolge
Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken; zu
diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte
Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine
Verwendung als Brauchwasser.

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtlicher
Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen
und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt
werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und
dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für
Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 02 51 / 21 05 - 2
52) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DschG).

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 20. 10. 93

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anfor-
derungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, den 14. 04. 19 94

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 26. 10. 19 93
beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzu-
führen.

Rheine, den 26. 10. 19 93

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 23. 09.
19 92 bis einschließlich 14. 10. 19 92 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanänderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB
aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine
vom 03. 05. 1994
in der Zeit vom 23. 06. 1994
bis einschließlich 25. 07. 1994
öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 26. 07. 19 94

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt
Rheine am 13. 09. 1994
als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 13. 09. 1994

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert
Schriftführer

Gegen diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 11 BauGB mit Verfügung
vom 19
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 18

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Satzungsbeschluss
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieser Bebauungsplanänderung
ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der
Münsterländischen Volkszeitung
am 21. 09. 1994
ortsüblich amtlich bekanntgemacht
worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsver-
bindlich.

Rheine, den 17. 10. 1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

7. Änderung

Bebauungsplan Nr.112

Kennwort: Johannesschule

Maßstab 1:500