TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Bauliche Nutzung

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Mindestsichtfelder zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante von Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen Wartepflichtigen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf Bevorrechtigte jedoch nicht verdecken.

1.4 Durch den 2,0 m hohen Lärmschutzwall entlang der Elter Straße sind die Außenwohnbereiche bzw. Gartenflächen sowie die erdgeschossige Wohnnutzung ausreichend vor Lärmeinwirkungen geschützt. Die genaue Lage und Gestaltung des Lärmschutzwalles sind anhand von Querprofilen mit dem Westfälischen Straßenbauamt Münster abzustimmen.

Für die Aufenthaltsräume (i.S.d. § 2 Abs. 7 BauO NW) in den Dachgeschossen sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Bereichsgrenze (in Anlehnung an die gutachterlich ermittelte *Isophonenlinie) Schallschutzfenster der Klas*sen 1 oder 2 einzubauen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Fenster insbesondere von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.
Hinsichtlich des vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrs sowie des Gewerbebetriebes (Kalksandsteinwerk) ist auf eine lärmvorbelastete Situation hinzuweisen, die bei geplanter Ansiedlung berücksichtigt werden muß.

2. Begrünung / Bepflanzung

2.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z. B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

2.2 Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 qm erstreckt.

2.3 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

2.4 Garagen und Nebengebäude mit Flachdach sind nur mit dauerhaft flächendeckender, extensiver Dachbegrünung zulässig.
Bei intensiver Begrünung müssen mind. 60 % der Dachflächen bodendeckend begrünt werden.

2.5 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 50 qm mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) oder zwei Obstbäume i.V.m. anderweitigen dicht wachsenden Gehölzen zu pflanzen.

2.6 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

2.7 Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

2.8 Der entlang der Veltruper Straße inkl. Wendeplatz als "Verkehrsgrün" ausgewiesene Streifen kann durch Parkbuchten sowie Grundstückszufahrten bzw. Privatwege unterbrochen werden.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

3.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen.
Ausnahmsweise darf die Traufhöhe, auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite, um 1,50 m überschritten werden.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

3.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens 10,0 m betragen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg; in Ausnahmefällen die natürliche Geländeoberfläche. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

3.3 Als Dachform sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.

3.4 Die Dachneigung darf zwischen 35° und 50° betragen.
Die Dachneigung von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden hat, soweit sie keine Flachdachbauten sind, dem Hauptbaukörper zu entsprechen.

3.5 Entfallen lt. Ratsbeschluß vom 24.08.1999

3.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
Sog. Fledermausgauben sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig.

3.7 Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.

3.8 Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Natursteinmauern bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z. B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen darf 0,8 m nicht überschreiten.

3.9 Standplätze für Abfall-und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

3.10 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

III. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

4. Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Pflanzgebotsfläche festgesetzte Bereich ist unter anderem dazu bestimmt, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese Kompensationsfläche wird den neuen Bauflächen als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.
Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf "externen" Flächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.
Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.

IV. Hinweise

5. Der Deutschen TELEKOM AG, Niederlassung Münster (BZN 62 Rheine) ist der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.

6. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.
Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

7. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein aufgefülltes Gelände. *Bei Bauantragstellung ist die Standsicherheit des Gebäudes* sorgfältig zu prüfen. Gegebenenfalls sind über die bereits erfolgten gutachterlichen Sondierungen hinaus zusätzliche Bohrungen bzw. Boden-/Baugrunduntersuchungen zu fordern. Überprüfungen im Rahmen der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden gutachterlich empfohlen.

8. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich das Tiefbauamt der Stadt Rheine oder das Umweltamt des Kreises Steinfurt zu informieren.

9. Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, aber wegen der Auffüllung des Geländes nicht unproblematisch. Bei einer Einleitung ins Grundwasser bzw. Gewässer ist vom Benutzungsberechtigten die Einleitungserlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

10. Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau- und Umweltrecht / Vermessung.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 04. 03. 99 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, 04. 03. 99 Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe
Städt. Verm.- Amtsrat

Der Planungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 05. 03. 99 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 05. 03. 99

gez. Günter Thum — Bürgermeister

gez. Theo Elfert — Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18. 09. 97 bis einschließlich 09. 10. 97 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 04. 03. 99 in der Zeit vom 06. 04. 99 bis einschl. 06. 05. 99 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 07. 05. 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. 08. 99 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 24. 08. 99

gez. Günter Thum — Bürgermeister

gez. Theo Elfert — 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 03. 09. 99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 13. 09. 99

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 151

Kennwort: Veltruper Straße

Maßstab 1 : 500