

**Textliche Festsetzungen
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw.
nach BauNVO**

1. 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 a und b BauGB).
2. Entlang der Grenze der Spielanlage zu Wohnbaugrundstücken sind in einer Breite von 3,00 m nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
3. Auf der gekennzeichneten Fläche entlang der Grenzen der Wohnbaugrundstücke zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einer angegebenen Breite als Saumbereich nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
4. Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
6. Auf den gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Mietwohnungen zu realisieren.
7. Auf den für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 9 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
8. Gem § 9 (1) Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die südliche, westliche und östliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster (-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.

**Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung
mit § 81 BauO NW**

1. Dremmel (Kniestöcke von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen in Verlängerung der Außenseite der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbetondecke über dem Erdgeschoß und Oberkante Sparren - sind unzulässig.
2. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.
3. Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen.
4. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.
5. Für Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, strauchartige Gruppenpflanzen und Holzzaune in einfacher, senkrechter Lattung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe von 0,80 m zulässig.
6. Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgarten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breittüpfelpflastersteinen, Betongittersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundene Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge. Eine geschlossene Befestigung kann zugelassen werden, wenn daneben eine ausreichende Begrünung durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewährleistet ist.
7. Im Bereich der für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen ist bei Realisierung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen nur eine Anlage mit Rasengittersteinen zulässig. Daneben ist zur ausreichenden Begrünung von Stellplätzen für 4 Stellplätze je ein heimische Baum anzupflanzen.

**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 grundstücksumgebenden, 3 m breiten Randstreifen
- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u.a. der Versickerung zugute kommt
- Wege und Stellplätze mit breittüpfeligem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung

Zur Anlage der Spielanlage ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.

Zum Ausbau der Verkehrsflächen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Klinker als Verbundpflaster, wodurch insgesamt bis zu 20% Wasserinfiltration des Niederschlages auf den teilversiegelten Flächen möglich wird.
- Grüngestaltung durch Anpflanzung von einheimischen Baumarten.
- Rückbau in Teilabschnitten der Straße "In der Lake" zum Fuß- und Radweg mit wassergebundenen, feinkörnigen Deckmaterialien (z.B. Deckschicht aus Lehmsand über Tragschicht aus Kies oder Schotter), wodurch die heutige vollständige Versiegelung um ca 30 % gemindert werden kann.

Hinweise:

1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
2. 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.
3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

Für die stadtbauliche Planung

Rheine, den 24.09.92

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl. Ing.

gez. Schröder

~~Techn. Beigeordneter~~
Städt. Baudirektor

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung

Rheine, den 24.09. 19 92

Stadtvermessungsamt

gez. Kaldemeyer

~~Techn. Beigeordneter~~

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 13.03. 19 90 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

Rheine, den 13.03. 19 90

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.03. 19 92 bis einschließlich 08.04. 19 92 stattgefunden

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 29.09. 19 92 in der Zeit vom 16.11. 19 92 bis einschl. 16.12. 19 92 öffentlich ausgelegen

Rheine, den 17.12. 19 92

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Schröder

~~Techn. Beigeordneter~~
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 25.05. 19 93 als Satzung beschlossen worden

Rheine, den 25.05. 19 93

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 31.08. 19 93 Az 35.2.1-5204-73/93

keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden

Münster, den 31.08. 19 93

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

gez. Fehmer

Oberregierungsbaurät

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Munsterländischen Volkszeitung am 17.09. 19 93 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Rheine, den 20.09. 19 93

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 196
Kennwort: „In der Lake - Teil A“
Maßstab= 1:500