

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

- Die im § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

- In den entsprechend dargestellten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

Auf der gekennzeichneten Fläche westlich der Brochtruper Straße sollen Eichen, Ebereschen und Birken gepflanzt werden.

Auf der gekennzeichneten Fläche im westlichen Bereich des Flurstückes 3 sollen zu 12 % Bäume (Eichen, Ebereschen, Birken) und zu 88 % Sträucher gepflanzt werden.

- Gem. § 9 (1) Nr. 24, 2. Satzteil BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen bei anzeige- oder genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Richtlinien der VDI 2719 vorzusehen.

Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ festgesetzt:

Fläche	Schallschutzklasse
1	3 an der nördlichen Gebäudeseite 2 an den westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeseiten
2	2 an allen Gebäudeseiten
3	2 an den nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseiten

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 81 BauO NW:

1. Gebäudeform

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst, Teil B“, sind eingeschossige frei stehende Einfamilienhäuser festgesetzt. Die Grundform der Hauptgebäude ist als Rechteck auszubilden, wobei das Maßverhältnis Länge : Breite des Grundrisses max. bis 4 : 5 betragen muß. Nebengebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile sind als solche optisch vom Hauptgebäude zu unterscheiden, z. B. durch unterschiedliche Firsthöhen oder Versatz.

2. Dachgestaltung

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Die vorgeschriebene Dachform ist das reine Satteldach in Steilausführung für Haupt- und Nebengebäude; unzulässig sind Krüppelwalmdächer.

Dachaufbauten, wie Dachgauben oder Dachflächenfenster, sind innerhalb des konstruktiven Sparrengefüges zu entwickeln. Die Summe der Gaubenbreiten in Traufrichtung darf 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Schleppegauben oder Reitergauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden auszuführen. Dach-einschnitte sind nur zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind.

Der Ortsgang wie auch die Traufe sind aus den konstruktiven Dach- bzw. Deckenelementen zu entwickeln.

Garagen müssen, soweit sie nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 bis 40° versehen werden.

Lediglich überdachte Stellplätze und Carports, soweit sie sich zum öffentlichen Straßenraum hin orientieren, dürfen in Flachdachbauweise ausgeführt werden.

3. Gebäudehöhen

Die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoß, Fußboden der neu zu errichtenden Gebäude) dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen.

Die Traufhöhe (die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche) darf bei den neu zu errichtenden eingeschossigen Wohngebäuden 3,00 m Oberkante angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile und Garagen.

Drempel (Kniestücke) von mehr als 0,60 m Höhe – gemessen in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbetondecke über dem Erdgeschoß und Oberkante Sparren – sind unzulässig.

4. Materialien

Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst, Teil B“, sind im Grundton rot zu verblenden; unzulässig sind glasierte Verblender.

Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze).

Bauvorhaben mit „imitierter“ äußerer Fachwerkgestaltung sind unzulässig.

Die Dachflächen sind mit rot bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

Dachaufbauten sind farblich der Dachhaut anzupassen.

Fenster und Türrahmen sowie Eingangszonen sind grundsätzlich nur in weißer Farbgebung oder in naturfarben belassenem Holz zulässig. Ebenso sind Wintergärten nur in weißer Rahmenfarbgebung oder in naturfarben belassenem Holz zulässig.

Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagenzufahrten (Stellplatz vor den Garagen) sind mit Rasensteinen, Spurrplatten, begrenzten Fahrspuren 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.

Für Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, strauchartige Gruppenpflanzen und Holzläue in einfacher senkrechter Lattung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Hinweise

- Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. sind folgende Auflagen zu machen:

Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 02 51/59 12 81) oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).

Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig, mindestens aber 1 Monat vor ihrem Beginn dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

- Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.

- Der gekennzeichnete Stichweg ist für Müllfahrzeuge ungeeignet; die Müllbehälter müssen deshalb an der Planstraße entsorgt werden.

- Aufgrund des bereits vorhandenen Hauptsammlers ist eine direkte Kellerentwässerung nicht möglich; diesbezüglich wird eine vorherige Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Rheine empfohlen.

- Aufgrund der baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei Erteilung von Baugenehmigungen das Planungsamt der Stadt Rheine zu beteiligen.

- Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im Mischsystem; nach vorheriger Bodenüberprüfung und nach vorheriger Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Rheine wird die Versickerung des häuslichen Regenwassers angeregt.

- Für den WA-Bereich zwischen der östlichen Planstraße und dem vorhandenen Laubgehölz bzw. der geplanten Neuanpflanzung entlang der Brochtruper Straße gilt folgender Hinweis:

Um Waldbrandgefahr des angrenzenden Waldes zu vermeiden, ist der Einbau eines Herdfeuers oder offenen Kamins o. ä. nicht zulässig (Gefahr des Funkenfluges). Der Bauherr und seine Rechtsnachfolger sind für alle Schäden, die dem Wald durch die Bebauung und die der Bebauung durch den Wald zugefügt werden, haftbar. Insbesondere wird auf den Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 verwiesen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 31.01. 1990 bis einschließlich 21.02. 1990 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 16.07. 1991 in der Zeit vom 23.09. 1991 bis einschließlich 23.10. 1991 öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 24.10. 1991

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Schröer
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 09.02. 1993 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 09.02. 1993

gez. Günter Thum gez. Josef Wilp gez. Theo Elfert
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 02.04. 1993 Az.: 35.21-5204-16/93 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 02.04. 1993

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

gez. Geißler
Regierungsbaurätin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 22.04. 1993 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 26.04. 1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Müller
Städt. Vermessungsdirektor

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 213

Kennwort: Dorfplatz Hauenhorst

Maßstab-1:500 Teil B

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 09.07. 1991

Stadtplanungsamt

gez. Teichler gez. Schröer
Dipl.-Ing. Städt. Baudirektor

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

Rheine, den 09.07. 1991

Stadtvermessungsamt

gez. Kaldemeyer
Vermess.-Ass.

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 29.08. 1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 16.07. 1991

gez. Günter Thum gez. Josef Wilp gez. Theo Elfert
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer