

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

1. An den Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind die Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG).
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Gemäß § 4 (4) BauNVO sind innerhalb des Plangebietes je Baugrundstück nur max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (Ausnahme hierzu im Bereich der im Plan besonders gekennzeichneten Fläche).
4. In den entsprechend dargestellten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BBauG Bäume und Sträucher zu pflanzen.
5. Der Baum- und Strauchbestand in den entsprechend dargestellten Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG zu erhalten.
6. An den geplanten Spielplätzen sind auf den gekennzeichneten Flächen entlang der Grenzen in einer Breite von 3,00 m heimische nicht giftige Gehölze anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG).
- 7 Die Mindestgröße der Baugrundstücke je Doppelhaushälfte wird auf 400 qm festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

H I N W E I S E

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

Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 0251/59 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 und 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 (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

2. 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.

Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Drempe! (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe – gemessen in Verlängerung der Außenseiten 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 eingeschossigen Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.

Diese textlichen Festsetzungen sind ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

HINWEIS

Zu den von der vorhandenen Fußballsportanlage ausgehenden Lärmemissionen

Bedingt durch den Spielbetrieb gehen von dem Hauptfeld der Fußballsportanlage mit Zuschaueranlagen Lärmemissionen aus. Die Lärmemissionen treten in der Regel in einem 14tägigen Rhythmus während der Spiele der 1. Fußballmannschaft des Fußballvereins Eintracht Rheine auf und werden hervorgerufen durch  
– emotionales Zuschauerverhalten  
– Lautsprecheranlagen und Musikdarbietungen  
– das Verkehrsaufkommen der an- und abfahrenden Zuschauer mit Pkw.  
Die vorhandene Fußballsportanlage (außerhalb des Planbereiches) mit dem Störfaktor des Hauptfeldes genießt Bestandsschutz und gilt als integrierter Bestandteil des Wohnsiedlungsbereiches Wadelheim. In Kenntnis dieser Sachlage ist die zur Zeit vorhandene Bebauung u. a. auch in den Störbereich der Sportanlage herangerückt.

Eine Verlagerung der bestehenden Fußballsportanlage mit dem Störfaktor des Hauptspielfeldes kommt nicht in Betracht, so daß von dem Fortbestand dieser Anlage auszugehen ist. Somit ist sowohl für die vorhandene wie auch für die geplante Wohnbebauung im näheren Umkreis der genannten Lärmquelle mit Lärmemissionen ausgehend von dem Spielbetrieb der Sportanlage zu rechnen.

In Abwägung der sportlichen Belange und den Belangen der Wohnbebauung wird der sportlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt. Die in einem bestimmten Zeitrhythmus auftretenden Lärmemissionen werden für die benachbarte vorhandene und geplante Wohnbebauung als zumutbar beurteilt.

Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.84 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.84 (GV NW S. 803)
4. Planzeichenverordnung vom 30.07.81 (PlanzV 81 (BGBl. I S. 833)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475)
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 29.11.79 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.86
7. Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

Für die Städtebauliche Planung:

Rheine, den 24. 4. 86

Stadtplanungsamt

gez. Teichler  
Dipl.-Ing.

gez. i.V. Rehkopf  
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, den 24. 4. 19 86

Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe  
~~Stadt-Verm.-Direktor~~  
Stadt-Verm.-Amtsrat

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 6.5. 19 86 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

Rheine, den 6.5. 19 86

gez. Ludger Meier  
Bürgermeister

gez. Günter Thum  
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert  
Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG hat in der Zeit vom 29.5. 19 85 bis einschließlich 20.6. 19 85 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 6.5. 19 86 in der Zeit vom 20.5. 19 86 bis einschließlich 23.6. 19 86 öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 24.6. 19 86

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

gez. Rehkopf  
Techn. Beigeordneter

## Stadt Rheine

# Bebauungsplan Nr. 219

## Kennwort: „Wadelheim - Teil B“

### Maßstab – 1: 500

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG durch den Rat der Stadt Rheine am 22.7. 19 86 als Satzung beschlossen worden

Rheine, den 22.7. 19 86

gez. Ludger Meier  
Bürgermeister

gez. Günter Thum  
Ratsmitglied

gez. Theo Elfert  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 8.12. 19 86 Az.: 35.2.1 -5204 - genehmigt worden.

Münster, den 8.12. 19 86

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

L.S. gez. Fehmer  
Oberregierungsbaurät

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 17.12. 1986 ortsbüchlich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 5.1. 19 87

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Rehkopf  
Techn. Beigeordneter