Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 22. 02. 1994

Stadtplanungsamt

gez. Hellmich — Dipl.-Ing.

gez. Dr. Kratzsch — Techn. Beigeordneter

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

Rheine, den 22. 02. 1994

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 23. 03. 1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 23. 03. 1993

gez. Günter Thum — Bürgermeister

gez. Josef Wilp — Ratsmitglied

gez. Theo Elfert — Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 28. 04. 1993 bis einschließlich 19. 05. 1993 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine
vom 22. 02. 1994
in der Zeit vom 05. 04. 1994
bis einschl. 05. 05. 1994
öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 06. 05. 1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 21. 02. 1995 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 21. 02. 1995

gez. Günter Thum — Bürgermeister

gez. Josef Wilp — Ratsmitglied

gez. Theo Elfert — Schriftführer

~~Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom _____ 19 __~~
~~Az.: _____~~
~~keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.~~

~~Münster, den _____ 19 __~~

~~Der Regierungspräsident~~
~~Im Auftrag~~

Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung
am 02. 03. 1995 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 13. 03. 1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Hinweise

1. **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 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. 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.

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.**

3. **Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:**

   - **extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen zum verzögerten Oberflächenabfluß des Niederschlagwassers,**
   - **Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung,**
   - **Möglichkeit des Gebrauches von Niederschlagwasser z. B. für Bewässerungszwecke (Regentonne, Zisterne u. ä.)**

4. **Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf nur nach vorheriger Zustimmung des OKD als zuständige Untere Abfall- und Wasserbehörde erfolgen.**

5. **Es wird darauf hingewiesen, daß sich am Planbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung auch begüllt werden.**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 227, Kennwort: "Auf der Hüchte"

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

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

2. **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den neu zu bebauenden Grundstücken maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.**

3. **An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).**

4. **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).**

5. **In den entsprechenden dargestellten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Auf diesen Flächen sollen zu 20 % Bäume (Eichen, Ebereschen, Birken, Obstbäume) und zu 80 % Sträucher gepflanzt werden.**

6. **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind pro neu gebildetes Grundstück je 150 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, z. B. Eiche, Birke, Eberesche oder Obstbäume. Es ist unzulässig, Stechfichte oder Omorika zu pflanzen.**

7. **Entlang der Grenze des Kinderspielplatzes zu den Wohnbaugrundstücken sind in einer Breite von 1,50 m nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).**

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. **Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe bei I-geschossigen Gebäuden - 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 0,80 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 strauchartige Gruppenpflanzen sowie Hecken und Holzzäune in einer Höhe bis 0,80 m zulässig.**

6. **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 breitfugigem Pflaster, wassergebundener Decke (Rasengittersteine), Spurplatten oder begrenzten Fahrspuren herzustellen und zu begrünen.**

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 227

Kennwort: Auf der Hüchte

Maßstab-1:500