

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 13.08.1997

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

## Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

Im Bereich der neu geschaffenen Wohnbauflächen sind als Mindest-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 (1) Satz 2 BNatSchG folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden wie z. B.:  
Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Hülse, Brombeere, Himbeere, Besen-  
ginster, Sandbirke, Faulbaum, Waldgeißblatt
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen sind unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderung erfüllen:  
Stammumfang: mindestens 20 cm  
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der o. g. Gattungen, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungs- bzw. beim Freistellungsverfahren nachzuweisen.
- Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nm. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Je angefangene 120 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 BauGB.
- Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind dauerhaft bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.
- Entlang der Grenze des Kinderspielplatzes zu Wohnbaugrundstücken sind in einer Breite von 3,00 m nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene Buchen-, Hainbuchen- und Weißdornhecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst, 2,00 m betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Zaunanlagen innerhalb der Hecke sind zulässig.
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. B. mit breitflügeltem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 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 vorschädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Berlbomstiege und bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der im Plan festgesetzten Schallschutzklasse SSK 2-3 durchgeführt werden.

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

- Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Verkehrsfläche nicht unterschreiten sowie bei eingeschossigen neu zu errichtenden Wohngebäuden max. 4,00 m und bei zweigeschossigen neu zu errichtenden Wohngebäuden max. 5,65 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 9,15 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

## Hinweise:

- Vordurchführungen der Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfmittel lagern.
- Mit der Erteilung von Baugenehmigungen u. ä. sind folgende Auflagen zu machen:  
Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Rufnummer 02 51 / 21 05 - 2 52) 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 Denkmalschutz 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 (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Münster, BZN 62 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Ibbenbüren, Wilhelmstraße 205, in 48477 Ibbenbüren, Telefon (0 54 51) 94 86-23, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresfliegerplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen über 64,17 m über NN bedürfen der Zustimmung der WBV III; dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.

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

Rheine, 13.08.1997

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.06.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 25.06.1996

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 26.08.1996 bis einschließlich 16.09.1996 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Rheine vom 28.08.1997 in der Zeit vom 08.10.1997 bis einschl. 10.11.1997 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 11.11.1997

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 09.12.1997 als Satzung beschlossen worden

Rheine, 09.12.1997

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

~~Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom \_\_\_\_\_  
Az.: \_\_\_\_\_ werden Verletzungen von Rechtsvorschriften  
gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.  
Münster, \_\_\_\_\_  
Bezirksregierung Münster  
Im Auftrag  
\_\_\_\_\_  
Oberregierungsbaurat~~

Der Satzungsbeschuß für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 27.12.1997 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 08.01.1998

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine  
**Bebauungsplan Nr. 233**  
Kennwort: Stoverner Straße - Teil A  
Maßstab-1:500