

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

- Auf jedem Einzelgrundstück innerhalb des Plangebietes ist nur die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses zulässig; dieses darf nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- Die in § 4 (3) Nr. 1 bis 6 BauNVO aufgeführten, im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Die entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 47 in Flur 116 der Gemarkung Rheine Stadt vorhandene Hainbuchenhecke ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- Grundstückseinfriedigungen entlang der neu geplanten inneren Erschließungsstraße und der Wadelheimer Chaussee sowie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Flurstücken 44 bis 46 in Flur 116 der Gemarkung Rheine Stadt sind als geschnittene Laubgehölzhecke (Hainbuche, Liguster und Feldahorn) mit einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).
- Entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 44 in Flur 116 der Gemarkung Rheine Stadt ist eine zweireihige Laubgehölzhecke der potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Anteil von 10 % standortgerechten Laubbäumen und 10 % Nadelbäumen als wirksame Eingrünung zur Verbesserung des Kleinklimas zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).
- Bei den gekennzeichneten Flächen 1 bis 11 müssen bei der genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden. Das bewertete Schalldämm-Maß R_{w} von sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer) muß ebenfalls die zugehörige Anforderung erfüllen.

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

Flächen	Schallschutzklasse
1 – 5	2 an den nördlichen Gebäudeseiten 1 an den restlichen Gebäudeseiten
6	2 an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten 1 an den restlichen Gebäudeseiten
7 – 11	1 an allen Gebäudeseiten

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 (1) BauO NW

– hier nur nachrichtlich – siehe selbständige Örtliche Bauvorschrift –

- Die im Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5 Grad einzuhalten.
- Bei einem zweigeschossigen Gebäude, bei dem das zweite Vollgeschoß ein ausgebautes Dachgeschoß ist, beträgt in Abweichung von den im Plan ausgewiesenen Dachneigungen die Dachneigung 40 +/- 5 Grad; die zulässige maximale Drempelhöhe liegt bei 0,80 m.

In den übrigen zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung 30 +/- 5 Grad und die Begrenzung der maximalen Drempelhöhe liegt bei 0,30 m.

Die Drempelhöhe ist in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen der Oberkante Rohbetondecke über einem darunterliegenden Vollgeschoß und Oberkante Sparren zu messen.
- Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen, können auch in Flachdachbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung).
- Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.
- Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen.

III. Hinweise

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 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 Untersuchung freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- 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.
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
- Innerhalb des Plangebiets ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (3) Nr. 1 a LuftVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.
- Bei der Errichtung, Änderung und/oder Nutzungsänderung von Hochbauanlagen innerhalb des Plangebietes ist im Baugenehmigungsverfahren auf die Nähe zum Hubschraubersonderlandeplatz für Not- und Rettungsdienstesätze im Bereich der Nienbergstraße hinzuweisen. Eine direkte Beeinträchtigung des Baugebietes „Litestraße–Ost“ (Entfernung rd. 300 m zum Landeplatz) ist gem. schalltechnischem Nachweis Nr. 50681 „Larmsituation in der Umgebung des geplanten Landeplatzes für den Rettungshubschrauber in Rheine, Teil B“ vom 09.06.1981 nicht gegeben.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 10. 3. 88

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, den 10. 3. 19 88

Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 15. 3. 1988 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 15. 3. 19 88

gez. Ludger Meier gez. Günter Thum gez. Theo Elfert
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 15. 12. 1987 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 15. 3. 19 88 in der Zeit vom 26. 3. 19 88 bis einschl. 02. 5. 19 88 öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 03. 5. 19 88

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 05. 7. 19 88 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, den 05. 7. 19 88

gez. Ludger Meier gez. Günter Thum gez. Theo Elfert
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 29. 8. 19 88 Az.: 35. 2. 1-5204 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 29. 8. 19 88

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Fehmer
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 10. 9. 1988 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 12. 9. 19 88

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Rehkopf
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 238

Kennwort: „Litestrasse - Ost“

Maßstab = 1:500