

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 249,
Kennwort: "Moorstraße", der Stadt Rheine**

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

- Auf den mit WA¹⁾ gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) BauNVO).
- Auf den mit 2 Wo gekennzeichneten Flächen sind nur 2 Wohnungen je Grundstück zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
- Die im Plan eingetragenen Hauptfestrichtungen und Gebäuderichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 (1) 2 BauGB).
- Auf den gem. § 9 (1) 24 gekennzeichneten Flächen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Maßgebend für diese Schallschutzmaßnahmen sind die im Bebauungsplan angeführten Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" (Entwurf). Das bewertete Schalldämmmaß (R_w) von Fenstern mit ihren Zusatzeinrichtungen (Lüftungen, Rolladenkästen etc.) sowie von sonstigen Außenbauteilen (Wand, Dächer) muß die Anforderungen der einschlägigen Schallschutzklasse erfüllen. Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß Schlafräume auf den schallabgewandten Seiten des jeweiligen Wohnhauses angeordnet werden, so daß eine dauerhafte Belüftung über geöffnete Fenster möglich ist. Die schalltechnischen Anforderungen an Lüftungseinrichtungen sind die gleichen wie an Fenster. Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" festgesetzt:

| Nr. | Schallschutzklasse | |
|------------|--------------------|---|
| 1 | 3 | an den nordöstlichen und östlichen Gebäudeseiten (Am Bahndamm und Moorstraße) |
| | 2 | an den westlichen und südlichen Gebäudeseiten (ausgenommen im rückwärtigen Bereich) |
| 2 | 4 | an den nordöstlichen Gebäudeseiten |
| | 2 | an den nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten |
| | 1 | an den südwestlichen Gebäudeseiten |
| 3 | 3 | an den nordöstlichen Gebäudeseiten |
| | 2 | an den nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten |
| | 1 | an den südwestlichen Gebäudeseiten |
| 4, 9, 14 | 1 | an allen Gebäudeseiten |
| 5, 6, 7, 8 | 1 | an den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten |
| 10, 15 | 1 | an den nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten |
| 11 | 3 | an den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten. |
| | 2 | an den südwestlichen Gebäudeseiten |
| 12 | 3 | an den nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten |
| | 2 | an den nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeseiten |
| 13 | 2 | an den nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseiten |
| | 1 | an den nordwestlichen Gebäudeseiten |

- Der Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorhandene Graben ist durch Aufweitung und Bepflanzung ökologisch zu verbessern. Zur Sicherung des Grabens als Biotopnetzstruktur sind die Durchlässe unter den Straßen mindestens 2,00 m breit auszubilden (§ 9 (1) 20 BauGB).
- An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m, bezogen auf OK Fahrbahn, freizuhalten (§ 9 (1) 10 BauGB).
- Für die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine vom 13.02.91 (§ 9 (1) 25 b BauGB).
- Innerhalb der nach § 9 (1) BauO NW zu begründenden nicht überbauten Flächen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgenden Anforderungen entsprechen: Stammhöhe 1,80 m, Stammumfang mind. 14 cm. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festges. Pflanzgebote - soweit vorhanden - nachzuweisen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Rheine, einen allgemeinen zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Gerinfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
- Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Rheine, die vorhandenen Grabenverrohrung zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können sind unzulässig.

II. Festsetzungen gem. § 81 (4) BauO NW

- Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen davon sind Mehrfamilienhäuser im Bereich der geschlossenen Bebauung. Hier dürfen die Sockelhöhen nicht mehr als 1,40 m über OK angrenzender Verkehrsflächen liegen.
- Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei 1-geschossigen Wohngebäuden im Mittel 2,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsflächen nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.
- Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoßfußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeücksprünge.
- Die im Plan eingetragene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/-5° zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.
- Die Länge der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.
- Als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene Hecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 1,50 m über Geländehöhe betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z. B. Kantensteine oder nieorige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Hinweise

Aus ökologischer Sicht wird empfohlen, bei der Durchführung der Wohnbebauung die zur grünordnerischen Optimierung mit dem rahmensetzenden Grünordnungszept vorgelegten Vorschläge des Landschaftsbüros Seling, Osnabrück, zu berücksichtigen.

Für die stadtbauliche Planung

Rheine, den 18.03.93

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 18.03.1993

Stadtvermessungsamt

gez. Kaldemeyer

~~Stadt-Vermessungs-Direktor~~

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 31.03.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

Rheine, den 31.03.1992

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 28.10.1992 bis einschließlich 19.11.1992 stattgefunden

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 23.03.1993 in der Zeit vom 21.06.1993 bis einschl. 21.07.1993 öffentlich ausgelegt

Rheine, den 22.07.1993

Der Stadtdirektor

In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 26.10.1993 als Satzung beschlossen worden

Rheine, den 26.10.1993

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 31. Mai 1994 Az 35.2.1 - 5204 - 8/94 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden

Münster, den 31. Mai 1994

Bezirksregierung Münster

~~Der Regierungspräsident~~

Im Auftrag

gez. Fehmer

Oberregierungsbaurät

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 15.06.1994 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Rheine, den 15.06.1994

Der Stadtdirektor

In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 249
Kennwort: „Moorstrasse“

Maßstab = 1:500