

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

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser wird auf 400 qm und für Doppelhäuser auf 350 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Auf jedem neu zu bebauenden Einzelgrundstück innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Die in § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten, im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind gem. § 1(6) BauNVO ausgeschlossen.

4. An der Straßeneinmündung 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).

5. Entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße sind die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen als geschnittene Laubgehölzhecke zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).

6. An den mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzten Standorten sind hochstämmige heimische Laubbäume mit einer Anfangshöhe von mindestens 3,00 m zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).

7. Entlang der nördlichen Grenze der Grabenparzelle - Flurstück 55 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems - ist eine zweireihige Laubgehölzhecke der potentiellen natürlichen Vegetation mit einem Anteil von 40 % standortgerechten Laubbäumen als wirksame Eingrünung zur Verbesserung des Kleinklimas zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).

8. Die auf dem Flurstück 54 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems ausgewiesene Kinderspielplatzanlage ist entlang den Grenzen zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken wirksam mit heimischen nicht giftigen Gehölzen abzugrenzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b).

9. Bei den gekennzeichneten Flächen bzw. Gebäuden müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen an den straßenzugewandten Seiten der Wadelheimer Chaussee und der Sassestraße Fenster der Schallschutzklasse 2 und an den übrigen Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse 1 eingebaut werden. Das bewertete Schalldämm-Maß RW von sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer) muß ebenfalls die zugehörige Anforderung erfüllen.

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

1. Die im Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5 Grad einzuhalten.

2. 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 Ebäuden 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.
3. Nebenanlagen im sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen, können auch in Flachdachbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung).

4. Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.

III. Hinweise

1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251/591281) 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 Denkmal-schutzgesetz NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäo-logische 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.
2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitun-gen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeit-raum von 6 Monaten beanspruchen.

3. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßen-einmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.

4. Innerhalb des Plangebietes 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.

5. Der nördlich an die Durchgangsstraße anschließende 3,50 m breite Ast der geplanten Stichstraße kann nicht durch die Fahrzeuge der städti-schen Müllabfuhr befahren werden. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der verbreiterten Durchgangsstraße abzustellen.

6. Ein Grundstückstreifen in der Breite von 5,00 m entlang des Wassergrabens - Flurstück 55 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems - ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, den 19. 09. 91

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Müller

~~Techn. Beigeordneter~~
Städt. Verm.-Direktor

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anfor-derungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung

Rheine, den 19. 09. 19 91

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 24. 09. 1991 die Auf-stellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, den 24. 09. 19 91

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Kurtz

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 05. 06. 19 91 bis einschließlich 25. 06. 19 91 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 24. 09. 19 91 in der Zeit vom 21. 10. 19 91 bis einschl. 21. 11. 19 91 öffentlich ausgelegen.

Rheine, den 22. 11. 19 91

Der Stadtdirektor

~~In Vertretung~~ Im Auftrag

gez. Müller

~~Techn. Beigeordneter~~
Städt. Verm.- Direktor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 10. 12. 19 91 als Satzung beschlossen worden

Rheine, den 10. 12. 19 91

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Kurtz

Schriftführer

Gegen diesen Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 12. 03. 19 92 Az.: 35. 2. 1 - 5204 - 148 / 91 teilweise keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den 12. 03. 19 92

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

gez. Fehmer

Oberregierungsbaura†

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Munsterländischen Volkszei-tung am 04. 04. 19 92 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 27. 04. 19 92

Der Stadtdirektor

In Vertretung

gez. Rehkopf

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr.256

Kennwort:„Goldammerweg”

Maßstab= 1:500