

Hinweise

1. Vor Durchführung der Planung ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfmittel lagern.
2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen über 89,94 m über NN bedürfen der Zustimmung der WBV III; dies gilt auch für Ausbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Münster, BZN 62 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Ibbenbüren, Wilhelmstraße 205, 49477 Ibbenbüren, Tel. (0 54 51) 94 86-23, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
4. Der Beginn der Baumaßnahmen darf nur mit Zustimmung des Westf. Museums für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
3. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die nördliche, 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

4. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf 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.
5. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 9,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 9,15 m, gemessen OK angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

Im dem gekennzeichneten Bereich sind als Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 (1) Satz 2 BNatSchG folgende Maßnahmen durchzuführen:

6. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, z. B.:
Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Besenginster (*Sarothamnus scoparius*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hülse (*Ilex aquifolium*), hochstämmige Obstgehölze, Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Brombeere (*Rubus spec.*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
7. 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 Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
8. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
9. Bei Realisierung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist zur ausreichenden Begrünung für 4 Stellplätze je ein heimischer Baum anzupflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
10. Je angefangene 120 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 BauGB.
11. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind dauerhaft bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.
12. 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.
13. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugigem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 05.03.1998

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

gez. Dr. Kratzsch

Dipl.-Ing.

Erster Beigeordneter

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

Rheine, 05.03.1998

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 22.05.1997

gez. Günter Thum

gez. Josef Wilp

gez. Theo Elfert

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.06.1997 bis einschließlich 09.07.1997 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses ~~des Planungsausschusses~~ des Rates der Stadt Rheine vom 17.03.1998 in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschl. 05.05.1998 öffentlich ausgelegt.

Rheine, 06.05.1998

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.06.1998 als Satzung beschlossen worden

Rheine, 23.06.1998

gez. Günter Thum

gez. Theo Elfert

Bürgermeister

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 Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 10.07.1998 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 16.07.1998

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 267

Kennwort: „Klusenweg-Ost“

Maßstab = 1 : 500