

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 270
Kennwort: "Lambertiring / Paschenaustraße"
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO**

1. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
2. Entlang der Grenze der Spielanlage zu Wohnbaugrundstücken sind in der Breite von 3,00 m nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
3. Auf der gekennzeichneten Fläche entlang der Grenzen der Wohnbaugrundstücke zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einer angegebenen Breite als Saumbereich nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
4. Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
6. Auf den für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 9 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
7. 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 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

1. Die in Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5° einzuhalten.
2. Drempeihöhen (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m bei eingeschossiger Bauweise und 0,50 m bei mehrgeschossiger Bauweise - gemessen in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbetondecke über einem darunterliegenden Vollgeschoß und Oberkante Sparren - sind unzulässig.
3. Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen, können auch in Flachbauweise errichtet werden (Ausnahme von der Festsetzung der Dachneigung).
4. Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.
5. Für Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, strauchartige Gruppenpflanzen und Holzzäune in einfacher, senkrechter Lattung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe von 0,80 m zulässig.
6. Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgarten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breittugentpflastersteinen, Betongittersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundener Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge.
7. Beim bebauten Mietwohnhausgrundstück ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze in dem gekennzeichneten Bereich auf dem Flurstück 475 in Flur 37 eine Sichtschutzwand in einer Höhe bis zu 1,80 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche ausnahmsweise zulässig.

III. Hinweise:

1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
4. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in oder an Gewässern bedarf einer Genehmigung nach § 99 LWG-Gesetz. Gemäß § 31 WHG bedarf die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Änderung eines Gewässers oder seiner Ufer der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens.
5. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege 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 DachG 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.

6. Das Gutachten zur Immissionssituation landwirtschaftlicher Betriebsstätten vom 10. November 1995 im Stadtteil Rheine-Altenrheine sowie die Ergänzung desselben vom 12. Februar 1997 sind ein Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Die Durchführung der Wohnbebauung innerhalb des Gebietes dieses Bebauungsplanes ist realisierbar, wenn in den im Gutachten genannten landwirtschaftlichen Betriebsstätten technische Maßnahmen eingebaut werden, welche die Vorbelastung des Gebietes durch Gerüche unter den Grenzwert für Wohngebiete (WA) senken; die Durchführung der Einzelmaßnahmen ist vertraglich zu regeln.

**Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Bau-
maßnahmen**

1. Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:

- 100 % ige Kompensation des Verlustes Infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung: diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den grundstücksumgebenden, 3 m breiten Randstreifen
- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt
- Wege und Stellplatz mit breitfugigem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Solarenergienutzung

Zur Anlage der Spielanlage ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.

2. Die ökologische / hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken; zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 18.03.93

Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 18.03.93

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 23.03.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 23.03.1993

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Josef Wilp

Ratsmitglied

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit von 06.10.1993 bis einschließlich 27.10.1993 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 21.12.1993 in der Zeit vom 24.01.1994 bis einschl. 24.02.1994 öffentlich ausgelegen

Rheine, 25.02.1994

Der Stadtdirektor
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 03.02.1998 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 03.02.1998

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 05.02.1998 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 05.02.1998

Der Bürgermeister

in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 270
Kennwort: „Lambertiring / Paschenaustraße“

Maßstab= 1:500