

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.4 Auf den mit 2 WO gekennzeichneten Flächen sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3/20 %
Die Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 u. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

3.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebot, gemäß Zi. 4.1, belegt sind, sind gem. § 23 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoinhalt von mehr als 15 cbm haben.

4. Bepflanzungsmaßnahmen

4.1 Die Baugrundstücke sind entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in einer Breite von jeweils 3,00 m mit standortgerechten Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Der im Plangebiet befindliche Baumbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen von artgleichen Gehölzen zu ersetzen.

4.3 An den entsprechend dargestellten Standorten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Stammumfang: 18 cm
Stammhöhe: 1,80 m

4.4 Grundstückseinfriedigungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z. B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten maximal 0,8 m, sonst maximal 1,5 m über Geländehöhe betragen.

Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

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

1. Dachgestaltung

1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5° zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.2 Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.

1.3 Empfehlungen
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.

2. Gebäudehöhen

2.1 Dremmel (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.

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. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke von den Flurstücken 104, 107 und 108 sowie 3 tW. und 21 tW. sind an der festgesetzten Müllsammelstelle im Bereich der Wendemöglichkeit der Planstraße zu den Abfuhrterminen abzustellen.

4. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (1) Nr. 1 a LuftVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.

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 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.

6. Durch den geplanten 3,00 m hohen vegetativen Lärmschutz entlang den nördlichen Bereichen der Schultenstraße (siehe Bebauungsplan Nr. 211, Kennwort: "Ellinghorst-Teil B", der Stadt Rheine) ist die Wohnbebauung südlich der Schultenstraße auf den Flurstücken 89, 90, 101 und 81 in Flur 127 der Gemarkung Rheine Stadt erdgeschossig vor Lärm geschützt. Für Räume im ausgebauten Dachgeschoß gilt die Schallschutzklasse 2.

IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

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 Randstreifen des Baugrundstückes.

- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.

- Wege und Stellplätze mit breitfugigem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen

- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung

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

2. Die ökologische/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen 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.

3. Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist bei Neubauten ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und nach den Regeln der Technik (ATV-Arbeitsblatt A 138) auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Rheine zu versickern. Auskünfte über die Bodenverhältnisse sind vor der Anfertigung der Planunterlagen bzw. vor der Bauantragstellung beim Tiefbauamt der Stadt Rheine zu erfragen.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 22. 06. 95 Stadtplanungsamt

gez. Teichler gez. Dr. Kratzsch

Dipl.-Ing. Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 22. 06. 95 Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 04. 07. 95 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 04. 07. 95

gez. Günter Thum gez. Josef Wilp gez. Theo Elfert

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 24. 04. 95 bis einschließlich 08. 05. 95 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 04. 07. 95 in der Zeit vom 10. 08. 95 bis einschl. 11. 09. 95 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 12. 09. 95

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 07. 05. 96 als Satzung beschlossen worden

Rheine, 07. 05. 96

gez. Günter Thum gez. Josef Wilp gez. Theo Elfert

Bürgermeister Ratsmitglied 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
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 14. 05. 96 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.~~

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 14. 05. 96

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch

Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr.276
Kennwort: „Schultenstraße - Nord“
Maßstab = 1 : 500