

- Firsthöhe (FH)**
Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 10,00 m
bei 2-geschossiger Bebauung 11,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung 13,50 m
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg; in Ausnahmefällen die natürliche Geländeoberfläche.
- Nebenanlagen im Sinne der Bauordnung des Landes NW, überdachte Stellplätze und Garagen sowie verglaste Wintergärten sind, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern in einer Dachneigung von 15 ° bis 40 ° zu versehen.
 - Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen.

III. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach der BauNVO und in Bezug zu § 8 a BNatSchG

- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung artgleicher Gehölze zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB können im Einvernehmen mit dem Fachbereich "Technische Betriebe" der Stadt Rheine einzelne Bäume aus dem Erhaltungsgebot entlassen werden, sofern es zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke erforderlich wird.
- 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 standortheimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderungen erfüllen:
Stammumfang mindestens 20 cm
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der in Ziffer 4 angeführten Arten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt.
Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Je angefangene 120 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB.
- Für Neuanpflanzungen sind nur standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden wie z. B.:
Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Hülse, Brombeeren, Hasel, Weißdorn, Sandbirke, Zitterpappel, Eberesche, Salweide, Schlehe, Hundsrose, Faulbaum, Waldgeißblatt, Blut-Hartnigel, hochstämmige Obstgehölze.
- Für Einfriedigungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken, strauchartige Gruppenpflanzen und Holzzäune in einfacher, senkrechter Lattung oder Schräglattung (Jägerzaun) in einer Höhe bis zu 80 cm zulässig.
- Einfriedigungen im Bereich der Wohnbaugrundstücke sowie entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege sind nur als geschnittene Buchen-, Hainbuchen- und Weißdomhecken 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 Hecken zwischen privaten Wohngrundstücken sind zulässig.
- Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 20 qm Grundfläche sind dauerhaft, bodendeckend mit Kräutern zu bepflanzen, z. B. extensives Sedumdach.
- Die straßenseitigen, unbebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen (Rasen, Stauden, Gehölze). Lediglich die Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breitfugenpflastersteinen, Betongittersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundener Decke) herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge.
- Der Kinderspielplatz ist zu den Wohnbaugrundstücken sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 1,00 m mit nicht giftigen Sträuchern und heimischen Bäumen anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- Die Grundflächenzahl (z. B. 0,4/20 %) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

IV. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der B 70 n sowie die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen sind unter anderem dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund des Gesamtbebauungsplanes "Wadelheim - Ost/Sassestraße" zu erwarten sind. Diese Kompensationsmaßnahmen werden den neu geschaffenen Wohnbauflächen als Samelausgleichsfläche zugeordnet.

Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung sowie Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie auf "externen" Grundstücksflächen wird im Rahmen der eingeleiteten Baulandumlegung geregelt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.

V. Hinweise

- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
- Dem Femmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Femmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
- 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 NW). 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.
- Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
- Vor dem Beginn anstehender Baumaßnahmen ist der Bereich des Bebauungsplanes nach Kampfmitteln abzusuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß hier noch Kampfmittel lagern.
- Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen:
- Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:
 - Wege und Stellplätze mit breitflügeltem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anzulegen,
 - Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung
- Die ökologisch/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.
- Mindestens 30 % der Außenflächen von Gebäuden sind zu begrünen (z. B. Efeu und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und selbstklimmender Wein auf der besonnten Seite).
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 115, 116 und 197 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems, deren Böden laut Gutachten mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, können erst nach der Durchführung einer mit den Aufsichtsbehörden abgestimmten Sanierung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Altlastenfläche im Bereich des ehemaligen Bahnhofes Rheine-Wadelheim (Nr. 21) auf dem Flurstück 309 in Flur 10 der Gemarkung Rheine links der Ems ist zwischenzeitlich saniert.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen mit mehr als 15,00 m Gebäudehöhe - gemessen von der Geländeoberkante - bedürfen der Zustimmung der WBV III; dieses gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 20.08.98 Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

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

Rheine, 20.08.98 Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm.-Direktor

Der Planungsausschuß der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 20.08.98 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 20.08.98

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.02.97 bis einschließlich 19.03.97 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 20.08.98 in der Zeit vom 07.09.98 bis einschl. 07.10.98 öffentlich ausgeteilt.

Rheine, 08.10.98

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 15.12.98 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 15.12.98

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Der Satzungsbeschuß dieses Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 05.03.99 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 09.02.99

Der Bürgermeister

in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 289, Kennwort: "Wadelheim-Ost/Sassestraße"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

- Die gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden außerhalb des Flurstückes 335 in Flur 11 der Gemarkung Rheine links der Ems gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sich behindernden 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).
- Auf den Baugrundstücken innerhalb der offenen, mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässigen Bauweise sind für den Mietwohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 9 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege sind zum Schutze des festgelegten Pflanzgebotes (durchgehende Hecken) Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige untergeordnete hochbauliche Nebenanlagen von mehr als 9,00 m Gesamtlänge in einem Grenzabstand von weniger als 0,75 m zur Wegefläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz von Lärmwirkungen bei baulichen Errichtungen und/oder Änderungen von Gebäuden/Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen in der Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rollädenkästen, Lüftungen etc.) eingebaut werden. Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der entsprechenden Schallschutzklassen vorzusehen. Die Freiräume sind entsprechend der Isophonennverläufe lärmvorbelastet.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- Im Bereich der festgesetzten ein- und zweigeschossigen Bauweise sind folgende Bauhöhenbegrenzungen einzuhalten:
Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf bei neu zu errichtenden Wohngebäuden im Mittel 2,80 m OK angrenzender Straßenverkehrsfläche nicht unterschreiten.
Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 4,25 m
bei 2-geschossiger Bebauung 6,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung 9,50 m
Ausnahmsweise darf bei einer 1- und 2-geschossigen Bebauung die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Traufhöhe einer Gebäudeseite um 1,50 m überschritten werden.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 289
Kennwort: Wadelheim-Ost /
Sassestraße-Teil A I
Maßstab 1 : 1000