

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

1.

Gem. § 4 (1) BauNVO wird ein WA-Gebiet festgesetzt. Zulässig sind neben der Wohnnutzung auch Werkstätten für künstlerische / handwerkliche Tätigkeiten.
2.

Gem. § 11 (1) BauNVO wird im zentralen Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum/Kunsthandwerkstätten“ festgesetzt. Zulässig sind neben der vg. Nutzung auch Wohnungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) für Inhaber und Betreiber.
3.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
4.

Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Grundstücke mit 800 m² festgesetzt.
5.

Die Fläche für Wald/Wallhecke ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Unabhängbare Zufahrten sind lediglich ausnahmsweise zulässig.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

1.

Auf dem Flurstück 238 sind nur translozierte Gebäude münsterländischer Bauernhäuser sowie Nebenanlagen, wie z. B. Backhäuser, Remisen oder Speicher, zulässig.
2.

Für Straßen, Wege sowie Zufahrten ist nur dorttypisches Material zulässig, wie z. B. Klinker, Katzenkopfpflaster und Kies.

III. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO in bezug auf § 8 Bundesnaturschutzgesetz

Im Bebauungsplan sind als Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 (1) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz folgende Maßnahmen durchzuführen:

1.

Für die Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, wie z. B.: Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Espe, Faulbaum, Saalweide, Vogelbeere.
2.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnahe zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen sind unzulässig. Empfohlen wird die Anlage eines münsterländischen Bauerngartens oder Obstgartens.

3.

Je Grundstück sind vier Bäume 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. a. Gattung in Gruppen zusammengefaßt zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m² erstreckt. Die Standorte für die Neuanpflanzung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren nachzuweisen.
4.

Als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene Buchen, Hainbuchen und Weißdornhecken zulässig. Zaunanlagen sind nur bezugnehmend auf die translozierten Bauanlagen zulässig.
5.

Stellplätze, Zufahrten, Straßen und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.
6.

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser aus den Grundstücken sowie aus den Verkehrsflächen auf diesen Flächen selbst zu versickern bzw. zu verrieseln, da nach dem Bodengutachten im Bereich dieses Bebauungsplanes diese Möglichkeit besteht.
7.

Im Bereich des Schulgrundstückes sind die vorhandenen Bäume und Wallhecken zu erhalten. Natürlicher Ausfall ist durch artgleiche Neuanpflanzung zu ersetzen.
8.

Zum Schutz der angrenzenden Wallhecke sind in diesem Bereich nur Nebenanlagen wie Torhäuser, Durchfahrtsgebäude etc. mit einer max. Traufhöhe von 3,5 m über Geländeneiveau zulässig.

IV. Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschugesetz

1.

Die im Plan festgesetzten Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund des Gesamtbebauungsplanes „Kolon-Eggert- Straße/Laugärten“ zu erwarten sind. Diese Kompensationsmaßnahmen werden den neu geschaffenen Grundstücken sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet.

Hinweise

1.

Bei Ausführung der geplanten Anlage ist der Gestaltungsbeirat zu beteiligen.
2.

Die Waldflächen (Wallhecken) müssen regelmäßig zurückgeschnitten ("auf den Stock setzen") werden und die Baumhöhen dürfen den Abstand zum nächsten Gebäude nicht überschreiten.
3.

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. Dem Westfl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt 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 DSchG). 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 Untersuchungen freizuhalten.

Fürdiestädtebauliche Planung:

Rheine, 5. Nov. 98 Stadtplanungsamt

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

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

Rheine, 5. Nov. 98 Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Städt. Verm. Dir.

Der Planungsausschuß der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 7. Nov. 96 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 7. Nov. 1996

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 8. Okt. 1997 bis einschließlich 29. Okt. 1997 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 5. Nov. 98 in der Zeit vom 7. Dez. 98 bis einschl. 7. Jan. 99 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 8. Jan. 99

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 15. Juni 99 als Satzung beschlossen worden

Rheine,

gez. Günter Thum

Bürgermeister

gez. Theo Elfert

Schriftführer

Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 17. Juni 99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 29. Juni 99

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 292

Kennwort: "Kolon-Eggert-Straße/Laugärten“

Maßstab 1:500