

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude). Die Länge der Baukörper wird im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auf höchstens 21 m begrenzt. Es ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden.

3. Baugrenzen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie haben zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen seitlichen Abstand von 0,75 m zu wahren.

4. Bepflanzung und Erhaltungsgebote

Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mindestens 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z. B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 9 Laubbäume zu pflanzen.

Die Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Schulgelände ist zu erhalten und zu schützen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 86 BauO NW

1. Gestaltung der Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Sattel- oder Pultdächern mit Dachneigungen von mindestens 35° und höchstens 50° auszubilden. Die Länge aller Dachausbauten darf zusammen maximal 2/3 der dazugehörigen Traufhöhe betragen.

2. Gestaltung der Gebäudehöhen

Die Traufhöhe (gemessen Oberkante Erdgeschoß-Fußboden im Eingangsbereich bis Schnittlinie Außenwand-Dachhaut) dürfen maximal 3,90 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Eingangsbereich max. 60 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen.

Die Firsthöhe der Gebäude darf im Mittel höchstens 10,5 m über dazugehöriger fertiger Erschließungsstraße liegen.

3. Gestaltung der Einfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße hoch sein; pflanzliche Einfriedungen dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden. Seitliche Freiräume zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu bepflanzen. Im Bereich der zu erhaltenden Hecke sind feste Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Hinweise

1. Bisheriges Planungsrecht

In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt, bzw. ersetzt.

2. Bodendenkmale

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen. Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BZN 62 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

5. Regenwasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke kann laut Bodengutachten dezentral gemäß § 51a LWG durch Versickerung beseitigt werden.

6. Immissionsschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Hochbauanlagen innerhalb des Änderungsbereiches ist im Baugenehmigungsverfahren auf die Nähe zum Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf und auf die Beachtung der zum Schallschutz im Städtebau ergangenen einschlägigen Normen und Erlasse hinzuweisen. Der äquivalente Dauerschallpegel ist gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 als zumutbar zu betrachten.

7. Plangeometrie

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskunft über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht/Vermessung.

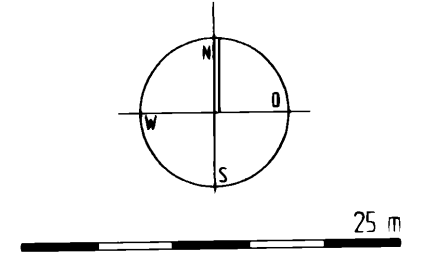
Bearbeitung:

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL.02572-952152

STADT RHEINE
STADTPLANUNGSAMT
KLOSTERSTRASSE 14
48431 RHEINE

TEL. 05971-939-0
FAX. 05971-939-233

Planzeichnung im Maßstab 1:500



Verfahrensvermerke

1. Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung. Rheine, den **15. Juni 1999**

gez. Schnippe
(Stadt. Verm.-Amtsrat)

2. Der Planungsausschuß der Stadt Rheine hat am **4. März 99** gem. § 2 (4) BauGB beschlossen, die Änderung dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Rheine, den **4. März 99**

gez. Günter Thum
(Bürgermeister)

gez. Theo Elfert
(Schriftführer)

3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom **6. April 99** bis einschließlich **27. April 99** stattgefunden. Rheine, den **28. April 99**

gez. Dr. Ernst Kratzsch
(Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

4. Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung vom **24. Juni 99** in der Zeit vom **2. Juli 99** bis einschließlich **3. Aug. 99** öffentlich ausgeteilt. Rheine, den **4. Aug. 99**

gez. Dr. Ernst Kratzsch
(Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

5. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Rheine am **24. Aug. 99** gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes. Rheine, den **24. Aug. 99**

gez. Günter Thum
(Bürgermeister)

gez. Theo Elfert
(Schriftführer)

6. Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine am **29. März 00** ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich geworden. Rheine, den **4. April 2000**

gez. Dr. Ernst Kratzsch
(Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

Stadt Rheine

Kennwort

Planungsstand 08.05.1999

Bebauungsplan Nr. R 52
„Jägerstraße – Surenburger Weg“
5. Änderung