

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

- 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.
- 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.
- 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.
- Bepflanzung und Erhaltungsgebote**
Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau (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

- 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.
- Gestaltung der Gebäudehöhen**
Die Traufhöhen (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.
- 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

- Bisheriges Planungsrecht**
In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt, bzw. ersetzt.
- Bodendenkmale**
Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amf für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmal- (erd- und kulturgeschichtliche Bodendenkmal), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge unverzüglich anzuzeigen.
Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstafel 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).
- 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.
- Öffentliche Verkehrsflächen**
Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.
- Regenwasserbewirtschaftung**
Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke kann laut Bodengutachten dezentral gemäß § 51a LWG durch Versickerung beseitigt werden.
- 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 Stadtbau ergangenen einschlägigen Normen und Erlasse hinzuweisen. Der äquivalente Dauerschallpegel ist gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 als zulässig zu betrachten.
- Plangeometrie**
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltschutz/Vermessung.

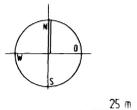
Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141), zgl. geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung 1990 vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
- Bundesdenkschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081)
- Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 458)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15.12.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1997

Bearbeitung: Planzeichnung im Maßstab 1:500

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



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet, siehe Textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
I-II Zahl der Vollgeschosse
TH 3,90 maximale Traufhöhe
DN 35°-50° Zulässige Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen**
a abweichende Bauweise, s. Textliche Festsetzungen
Baugrenze
CP-GA überbaubare Fläche für Garagen und Carports
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
F+R Fuß- und Radweg
- Flächen für den Gemeinbedarf**
Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
- Sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich der 5. Änderung
Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- Vorhandene Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Garagen
Vorgeschlagener Baumstandort
Vorm. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Vorgeschlagene Baugrundstücksgrenzen
Bebauungsvorschlag

Verfahrensvermerke

- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzonenverordnung der Stadt Rheine vom 15. Juni 1999.
gez. Schnippe (Stadt. Venn-Amisrat)
- 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)
- Die Bürgerbelegung 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)
- 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 ausgelegen.
Rheine, den **4. Aug. 99**
gez. Dr. Ernst Kratzsch (Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)
- 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)
- Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine am **29. März 00** öffentlich amtlich bekanntgemacht.
Hiermit ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich geworden.
Rheine, den **4. April 2000**
gez. Dr. Ernst Kratzsch (Bürgermeister, i. V. Erster Beigeordneter)

Stadt Rheine **Bebauungsplan Nr. R 52**
"Jägerstraße - Sureburger Weg"
Kennwort
Planungsstand 08.05.1999
5. Änderung