

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- II Höchstmaß

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptgebäudefirstrichtung

4. Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßennachse
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche
- F+R** Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▲ Ein- Ausfahrt
- Fläche für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmungen:

- ⊙ Elektrizität
- ⊙ Versorgungsteilungen (unterirdisch)
- Grünfläche, öffentlich
- ⊙ Spielplatz
- ⊙ Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga** Garagen
- XXXX Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes

II. Baugestaltung

- 45° Dachneigung
- FD Flachdach

III. Planbestimmende Maße

- 24,0 Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 Radien
- rechteckig
- Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- topogr. Umrifflinie
- Wohngebäude
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach
- Wirtschaftsgebäude
- Baubestand



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauVO

- 11 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist bezüglich des Immissionsschutzes folgende Festsetzung zu treffen:
 "Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusätzlichen Maßnahmen der Schallschutzklasse (SSK 2 bis SSK 3) (Rollädenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich.
 Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit dem Wert der jeweiligen Schallschutzklasse (SSK 2 bis SSK 3) vorzusehen.
 Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind im Grundriß mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet.
 Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" festgesetzt:
 Fläche Schallschutzklasse
 19 3 für die südwestlichen und -östlichen, 2 für die nordwestlichen und -östlichen Gebäudesseiten
 20 2 für die nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Gebäudesseiten
 21 3 für die westlichen und südlichen, 2 für die nördlichen und östlichen Gebäudesseiten
 24 2 für die östliche Gebäudesseite (eigene schalltechn. 3 für die übrigen Gebäudesseiten) (Gulachter v.3.98
 An senkrecht zum Straßenverlauf orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um eine Schallschutzklasse, an abgewandten Fassaden um zwei Schallschutzklassen reduziert werden.
 Es wird empfohlen, die Schlafräume nicht an den zur Windmühlentstraße gewandten Fassaden der geplanten Bebauung vorzusehen.
- 12 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmeweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
 Die Fällung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
- 13 Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgange Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 21 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5 Grad zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 16 BauVO.
- 22 Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt sind bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad versehen werden.
- 23 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
 Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterterrassen, Rasenkammern, Rasenmulden, Rasenplattensystemen oder Perforationsplatten sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrschienen mit begrüntem Zwischenraum.
- 24 Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz besteht demzufolge für den Nutzungsberechtigten der Grundstücke, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die gesetzliche Pflicht, unbelastetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
 Bei einer Einleitung ins Grundwasser bzw. Gewässer ist vom Benutzungsberechtigten die Einleitungserlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
- 2 BauNutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV. NW S. 218)
- 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- 6 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (GV. NW S. 458)
- 7 Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997

Für die städtebauliche Planung
 Rheine, 10.09.98 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, 10.09.98 Stadtvermessungsamt
 gez. Müller Stadt-Verm.-Direktor

Der Planungsausschuß der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 05.03.98 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
 Rheine, 05.03.98

gez. Günter Thum Bürgermeister gez. Theo Eifert Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.04.98 bis einschließlich 28.04.98 stattgefunden.

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Rheine vom 10.09.98 in der Zeit vom 02.10.98 bis einsch. 02.11.98 öffentlich ausliegen.

Rheine, 03.11.98 Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 Eifert Schriftführer

Der Satzungsentwurf für diese Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 06.01.99 urkundlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
 Rheine, 06.01.99

Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. Dr. Ernst Kratzsch Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
 3. Änderung
 Bebauungsplan Nr. 18
 Kennwort: Memeler Straße-Teil A
 Maßstab 1 : 500
 Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

