



Für die städtebauliche Planung:  
 Rheine, 21.09.95 Stadtplanungsamt  
 gez. Teichler Dipl.-Ing. gez. Dr. Kratzsch Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung  
 Rheine, 21.09.95 Stadtvermessungsamt

gez. Müller Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 23.05.95 die Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.  
 Rheine, 23.05.95

gez. Günter Thum Bürgermeister gez. Josef Wilp Ratsmitglied gez. Eifert Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 26.06.95 bis einschließlich 17.07.95 stattgefunden.

Dieser Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 10.10.95 in der Zeit vom 07.11.95 bis einschl. 07.12.95 öffentlich ausgelegt.  
 Rheine, 08.12.95

Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Dr. Kratzsch Techn. Beigeordneter

Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 27.02.96 als Satzung beschlossen worden  
 Rheine, 27.02.96

gez. Günter Thum Bürgermeister gez. Josef Wilp Ratsmitglied gez. Theo Eifert Schriftführer

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom ...  
 Az. ... werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.  
 Münster, ...  
 Bezirksregierung Münster im Auftrag  
 Oberregierungsbaurat

Der Satzungsbeschluss  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 16.03.96 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der diese Bebauungsplanergänzung rechtsverbindlich.  
 Rheine, 02.04.96

Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Dr. Kratzsch Techn. Beigeordneter

# Stadt Rheine

## 3. Ergänzung

### Bebauungsplan Nr. 163

#### Kennwort: „Wörstrasse Nord“

#### Maßstab = 1 : 500

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 0,4 Grundflächenzahl  
 0,4/20% Grundflächenzahl / Versiegelungsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 1, 2, 3)  
 0,5 Geschosflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:  
 II Höchstgrenze
- 3. Bauweise**  
 o offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 --- Baugrenze  
 — Richtung der Hauptgebäudeaußenwände
- 4. Flächen**  
 Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer

II. Baugestaltung  
 40° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße  
 9,0 Maße, Breitenmaße parallel  
 rechteckig  
 Verlängerung

IV. Bestandsangaben  
 --- Flurgrenze  
 --- Flurstücksgrenze  
 123 Flurstücksnummer  
 topogr. Umrisslinien  
 Wohngebäude  
 Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach u. ä.  
 Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungssätze in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErt. d. Innenministers I DZ - 7120)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 163, Kennwort: „Wörstraße-Nord“, der Stadt Rheine

- I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach der BauNVO**  
 1. Art der baulichen Nutzung  
 1.1 Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
 1.2 Auf den rückwärtig gelegenen, von der Buchfinkenstraße abgerückten Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes dieser Planergänzung, sind lediglich Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4/20 %  
 Die Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.  
 Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig, z. B. mit breitflügel verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fuganteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 3. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**  
 3.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind gem. § 23 (5) BauNVO nicht zulässig:  
 - Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
 - Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoinhalt von mehr als 15 cbm haben.
- 4. Bepflanzungsmaßnahmen**  
 4.1 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 4.2 Grundstückseinfriedigungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z. B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten maximal 0,8 m, sonst maximal 1,5 m über Geländeoberfläche betragen.  
 Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

### II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

- 1. Dachgestaltung**  
 1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.  
 1.2 Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.  
 1.3 Empfehlungen  
 Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.
- 2. Gebäudehöhen**  
 2.1 Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschloßfußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.

### III. Hinweise

- 1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
- 2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
- 3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
- 4. 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 DachG NRW). 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.
- 5. Die Ableitung der Abwässer aus den zusätzlichen Baugrundstücken hat über die vorhandenen Anschlußkanäle zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist, wenn es nach den Regeln der ATV, Arbeitsblatt A 138, möglich ist, auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Auskünfte über die Bodenverhältnisse sind vor der Anfertigung der Planunterlagen bzw. vor der Bauantragstellung beim Tiefbauamt der Stadt Rheine zu erfragen.

### IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

- 1. Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen.  
 - 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung:  
 Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den Randstreifen des Baugrundstückes.  
 - Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.  
 - Wege und Stellplätze mit breitflügeligem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen  
 - Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung  
 Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.
- 2. Die ökologische/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen 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.

### Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- 3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- 4. Planzeichenverordnung vom 18.12.90 PlanVZ 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91 (BGBl. I S. 58).
- 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666).
- 6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.95 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.95.

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 500

