Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:

I — Höchstmaß

TH — Traufhöhe

1 WE je WG — Wohneinheit je Wohngebäude

3. Flächen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzung Nr. 3)

4. Bauweise

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

III. Planbestimmende Maße

16,0 — Maße, Breitenmaße parallel

IV. Bestandsangaben

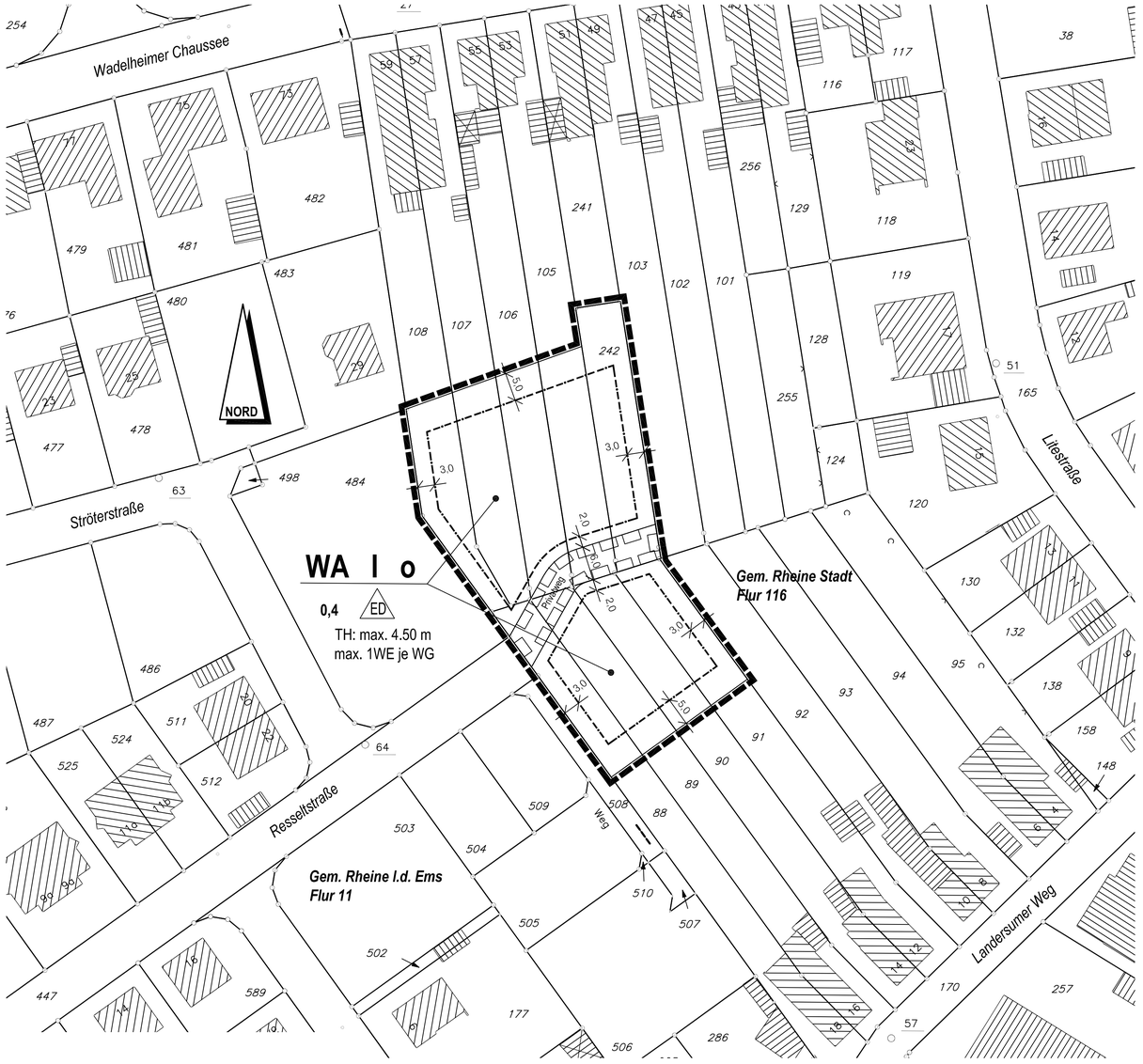
Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I D2 - 7120)



Für die städtebauliche Planung

Rheine, **05. 12. 2001** — Stadtplanungsamt

gez. Teichler — ***gez. Dr. Ernst Kratzsch***

Dipl.-Ing. — Erster Beigeordneter

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

Rheine, **05. 12. 2001** — Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe

Städt. Verm.-Oberamtsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am **12. 09. 2001** die Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, **13. 09. 2001** — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **29. 10. 2001** bis einschließlich **19. 11. 2001** stattgefunden.

Dieser Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom **05. 12. 2001** in der Zeit vom **14. 02. 2002** bis einschließlich **14. 03. 2002** öffentlich ausgelegen.

Rheine, **15. 03. 2002** — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am **22. 05. 2002** als Satzung beschlossen worden.

Rheine, **22. 05. 2002**

gez. Niemann — ***gez. W. Gehrke***

Bürgermeister — Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss für diese Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am **20. 06. 2002** ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

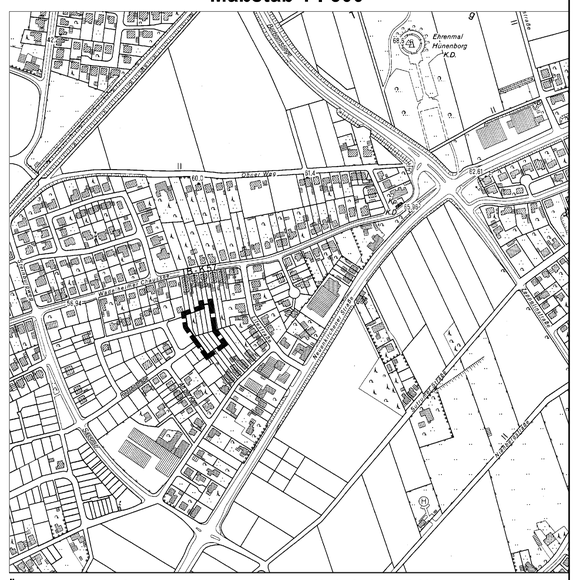
Rheine, **21. 06. 2002** — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
1. Ergänzung
Bebauungsplan Nr. 159
Kennwort: Landersumer Weg - Nord

Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 — Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Bebauungsplanergänzung Nr. 159, Kennwort: "Landersumer Weg - Nord"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im entsprechend bezeichneten Bereich ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig (z.B. 1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude). In begründeten Ausnahmefällen kann eine zusätzliche Einliegerwohnung je Wohngebäude zugelassen werden.

2.2 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.

3. Innere verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen muß für alle über einen gemeinsamen Privatweg mit eingetragenen Wegerecht erfolgen. Dieser Privatweg ist mit einem Geh- Fahr – und Leitungsrecht belastet zu Gunsten der Anlieger und der Flurstücke 92 – 95, 101 – 103, 255, 124 und 128 der Flur 116 der Gemarkung Stadt Rheine

4. Begrünung / Bepflanzung

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

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

4.3 Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

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

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

5.1 Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.

5.2 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens 4,50 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dachhaut.

5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traufänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traufänge zulässig.

5.4 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 Schotterrasen, Rasenkammersteinen und Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

III. Hinweise

6. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

7. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und 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 NW).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

8. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor.
Aus Sicherheitsgründen sind Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundfläche bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium zur individuellen Einzelprüfung über die Stadt Rheine bei dem staatlichen Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezernat 22) anzuzeigen.

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

R E C H T S G R U N D L A G E N

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Nov. 2001 (GV. NRW. S. 811)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 3. Juli 2001