

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
festgesetzt als: Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Baugestaltung

Hauptgebäude-Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäude-Firstrichtung

5. Weitere Nutzungen

Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als: Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsrgrün
Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltungsgebot für Bäume
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafostation

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegel-Bereiche
Sichtdreieck

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
R = 8,0 Radius
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
12,3 Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Baumbestand

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

Dieser Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Plänen und Bauen, Produktbereich Vermessung.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

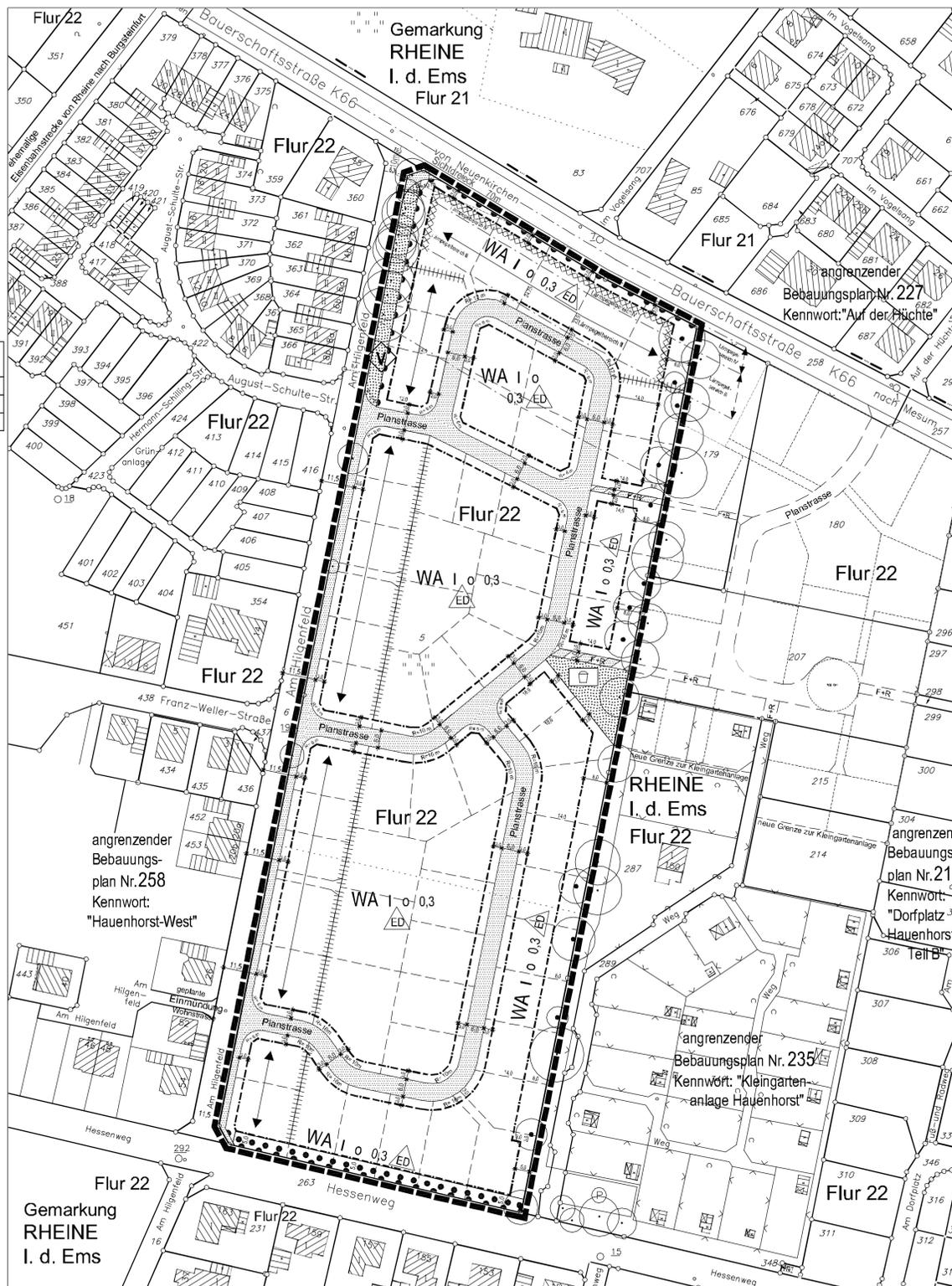
- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzung mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- Zum Schutz vor Einwirkungen durch Verkehr der Bauerschaftsstraße müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt werden. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" (in dB(A))	erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils (in dB)
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Für Schlafräume ist – zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe – eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung vorzusehen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen. Für die Wohngebäude innerhalb der zuvor aufgeführten Lärmpegelbereiche, in denen besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäuden gelten, ist der Nachweis des Schallschutzes zu erbringen. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.) sind anhand der VDI 2719 nachzuweisen.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Die Breite der Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken darf 4,00 m nicht überschreiten.
- Baugestaltung:
- Gebäudeform:
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287, Kennwort: "Am Hilgenfeld-Ost", sind eingeschossige frei stehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser zulässig. Die Grundform der Hauptgebäude ist als Rechteck auszubilden. Nebengebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile sind als solche optisch vom Hauptgebäude zu unterscheiden, z. B. durch unterschiedliche Firsthöhen oder Versatz.
- Dachgestaltung:
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Die vorgeschriebene Dachform ist das reine Satteldach in Steilausführung für Haupt- und Nebengebäude; unzulässig sind Abwalmungen. Dachaufbauten wie Dachgauben oder Dachflächenfenster sind innerhalb des konstruktiven Spannungsgefüges zu entwickeln. Die Summe der Gaubenbreiten in Traufrichtung darf 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten. Schloppgauben oder Reitergauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden auszuführen. Garagen müssen, soweit sie nicht den Gebäuden angepasst bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad versehen werden. Lediglich überdachte Stellplätze dürfen in Flachdachbauweise ausgeführt werden.
- Gebäudehöhen:
Die Traufhöhe muss gemessen in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen Oberkante angrenzende Verkehrsfläche und Oberkante Sparren mindestens 3 m und maximal 3,90 m betragen. Die Firsthöhe darf bei neu zu errichtenden Hauptgebäuden die Höhe von 9 m, gemessen Oberkante angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- Materialien:
Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287, Kennwort: "Am Hilgenfeld-Ost", sind im Grundriss rot zu verbinden; unzulässig sind glasierte Verbindler. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze). Bauvorhaben mit "imitierter" äußerer Fachwerkgestaltung sind unzulässig. Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Dachaufbauten sind farblich der Dachhaut anzupassen. Fenster und Türrahmen sowie Eingangszonen sind grundsätzlich nur in weißer Farbgebung oder in naturfarbenem Holz zulässig. Ebenso sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen nur in weißer Rahmenfarbgebung oder in naturfarbenem Holz zulässig. Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen (Vorgärten) vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagenzufahrten (Stellplatz vor den Garagen) sind mit Rasengittersteinen, Spruplatten, begrenzten Fahrspuren herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für Zugänge. Eine geschlossene Befestigung kann zugelassen werden, wenn daneben eine ausreichende Begrünung mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gewährleistet ist.



Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
 - Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
 - Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 0251 2105-252, oder der Stadt 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 DtschG).
 - Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist nicht möglich. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, daß aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit die gestrichelte Verankerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigten gem. § 51 a LWG nicht besichtigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Alle Baugrundstücke erhalten im Zuge der Kanalisierung Anschlusskanäle bis zur Grundstücksgrenze für die getrennte Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers.
- Östlich des Bebauungsplanbereiches befindet sich das Vereinshaus des Hauenhorster Kleingartenvereins. Aufgrund von Vereinsaktivitäten kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen kommen.
- Im Eckbereich K 66 Bayerschaftsstraße/Am Hilgenfeld ist das im Plan dargestellte Sichtdreieck freizuhalten. Lediglich eine Befpflanzung von max. 0,70 m Höhe ist zulässig.
- Bei der Herstellung des Kinderspielfeldes sind nicht giftige und dornenlose Bäume und Sträucher zu verwenden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
- 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)
- 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 30. April 2002 (GV. NW. S. 160)
- 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

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 09.10. 2002

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

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

Rheine, 09.10. 2002

Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe
Städt. Verm.-Oberamtsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 10.04. 2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 10.04. 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.06. 2002 bis einschließlich 05.06. 2002 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 09.10. 2002 in der Zeit vom 21.11. 2002 bis einschließlich 23.12. 2002 öffentlich ausliegen.

Rheine, 23.12. 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 04.02. 2003 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 04.02. 2003

gez. Niemann
Bürgermeister

gez. Gehrke
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 06.03. 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 12.03. 2003

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stand: 14. 3. 2003

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 287

Kennwort: Am Hilgenfeld-Ost

Maßstab 1 : 1000

