

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 95, Kennwort: „Am Waldhof“

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - In den gekennzeichneten Bereichen sind – entsprechend der jeweiligen Kennzeichnung in der zeichnerischen Darstellung – pro Wohngebäude maximal 1 bzw. 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude).
 - Sowohl bauordnungsrechtlich notwendige als auch zusätzliche Stellplätze, Garagen oder Carports sind unmittelbar den Erschließungsstraßen (Breite Straße, Zur Hessenschanze, Ludwig-Dür-Strasse, Am Waldhof) zuzuordnen. Sie sind im rückwärtigen Bereich (2. Bauzeile) unzulässig.

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

- Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung**
 - Traufhöhe:**
Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung: 4,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung: 6,50 m.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Traufhöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
 - Firsthöhe:**
Die Firsthöhe darf bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise

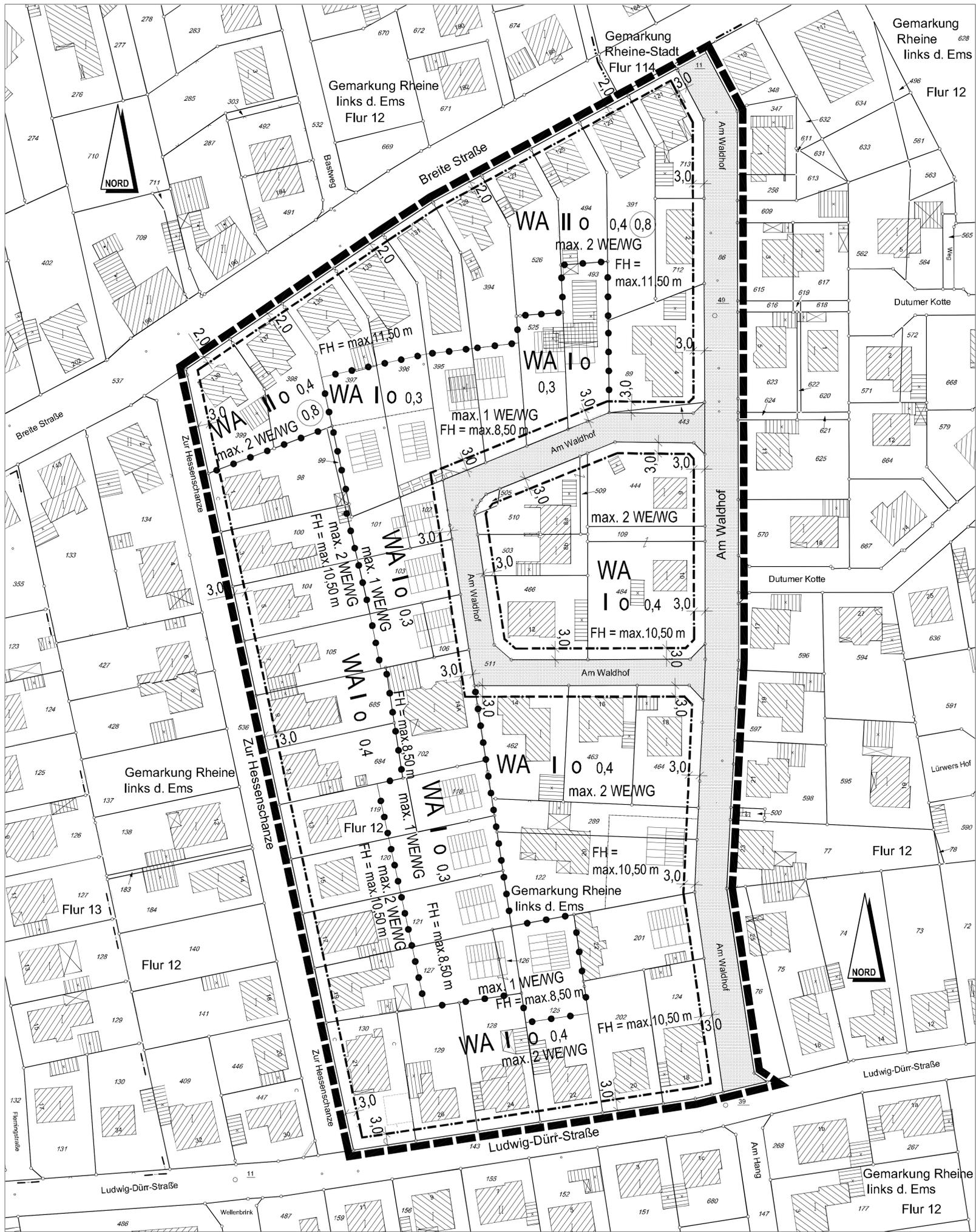
- Eine Versicherung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beauftragungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Plänen und Bauen/Abteilung Vermessung.

Zeichenerklärung

- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
2 WE/WG Wohneinheiten je Wohngebäude
II Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Höchstmaß
FH Firsthöhe (Gebäudehöhe)
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Planmaße / Bestandsangaben**
16,0 Vermaßung
R = 8,0 Radius
- - - - - Gemarkungsgrenze
- - - - - Flurgrenze
- - - - - Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie
Höhenpunkt
45 Höhenschichtlinie
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.
(RdEnt. d. Innenministers 1 D2 - 7120)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Hausmodellschema



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. NRW. S. 256)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dez. 2003 (GV. NRW. S. 766)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 3. Juli 2001

Verfahrensvermerke

- Für die städtebauliche Planung
- Rheine, 19.11.2003 Produktgruppe Stadtplanung
gez. Teicher
 Dipl.-Ing.
- Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.
- Rheine, 19.11.2003 Produktgruppe Vermessung
gez. David
 Städt. Vermessungsamt z.A.
- Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 17.09.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Rheine, 17.09.2003 Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Dr. Kratzsch
 Erster Beigeordneter
- Die Bürgerbereitschaft gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.10.2003 bis einschließlich 03.11.2003 stattgefunden.
- Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 19.11.2003 in der Zeit vom 05.12.2003 bis einschließlich 05.01.2004 öffentlich ausliegen.
- Rheine, 06.01.2004 Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Dr. Kratzsch
 Erster Beigeordneter
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 16.03.2004 als Satzung beschlossen worden.
- Rheine, 16.03.2004
gez. Niemann *gez. Gehrke*
 Bürgermeister Schriftführerin
- Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münchenerischen Volkszeitung am 22.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Rheine, 27.04.2004 Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Dr. Kratzsch
 Erster Beigeordneter

Stand : 16.3.2004

Stadt Rheine
Bebauungsplan Nr. 95
Kennwort: Am Waldhof
 Maßstab 1 : 500

