

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,4 / 20% Grundflächenzahl / zusätzl.
Versiegelungsfläche
Höchstmaß
I
2 WE/WG Wohneinheiten je
Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze

4. Baugestaltung

max. 45° Dachneigung

5. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

II. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung

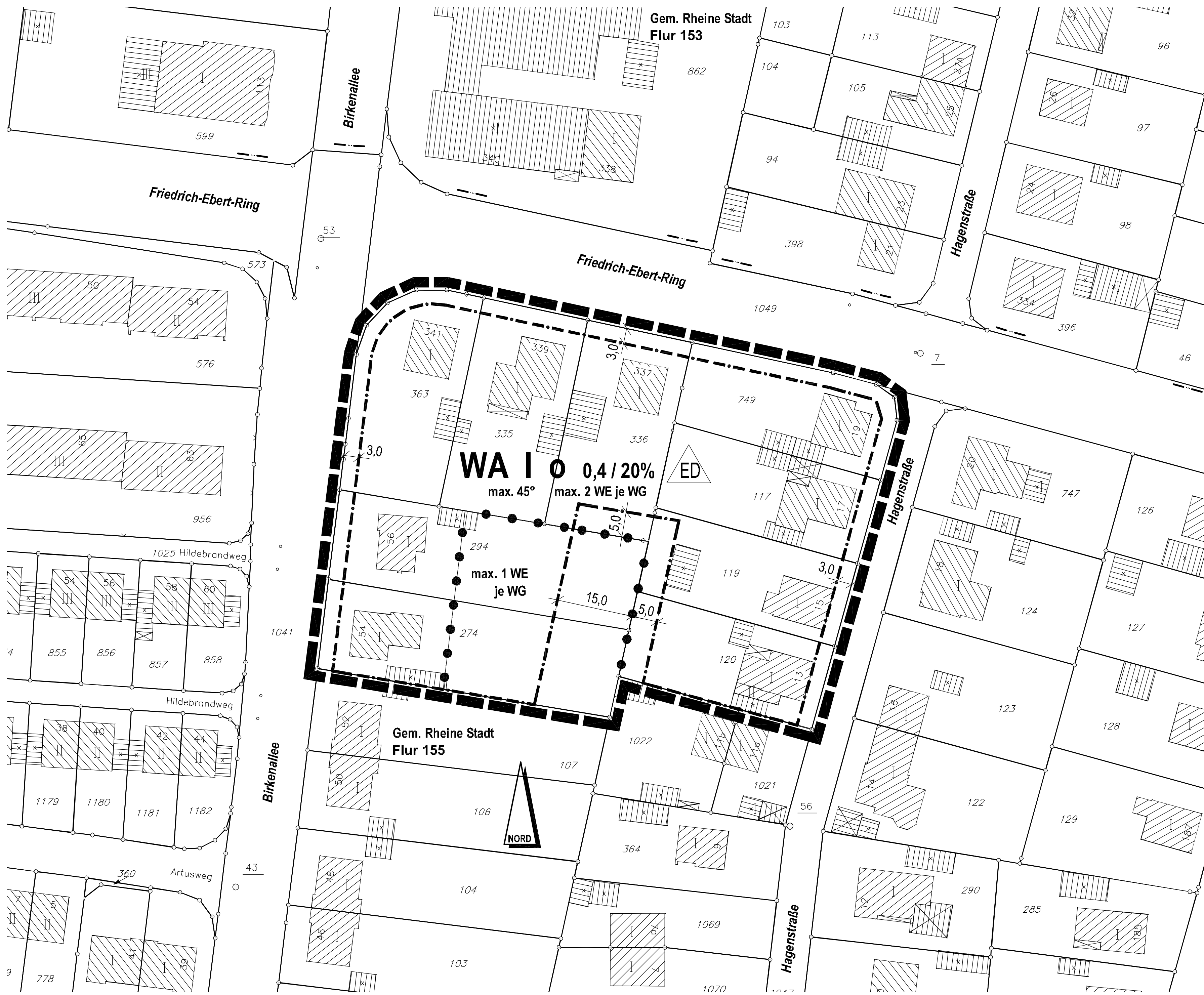
Flurstücksgrenze

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, 22.01.2003

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

Stadtplanungsamt

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

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

Rheine, 22.01.2003

Stadtmessungsamt

gez. David

Stadt. Verm.-Oberamtsrat

Der Stadteentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung
am 30.10.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 30.10.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.11.2002
bis einschließlich 09.12.2002 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses
des Stadteentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 22.01.2003 in der
Zeit vom 10.02.2003 bis einschließlich 10.03.2003 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 11.03.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine
am 08.04.2003 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 08.04.2003

gez. Niemann

Bürgermeister

gez. W. Gehrke

Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbin-
dung mit § 18 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am
24.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 27.05.2003

Der Bürgermeister
In Vertretung

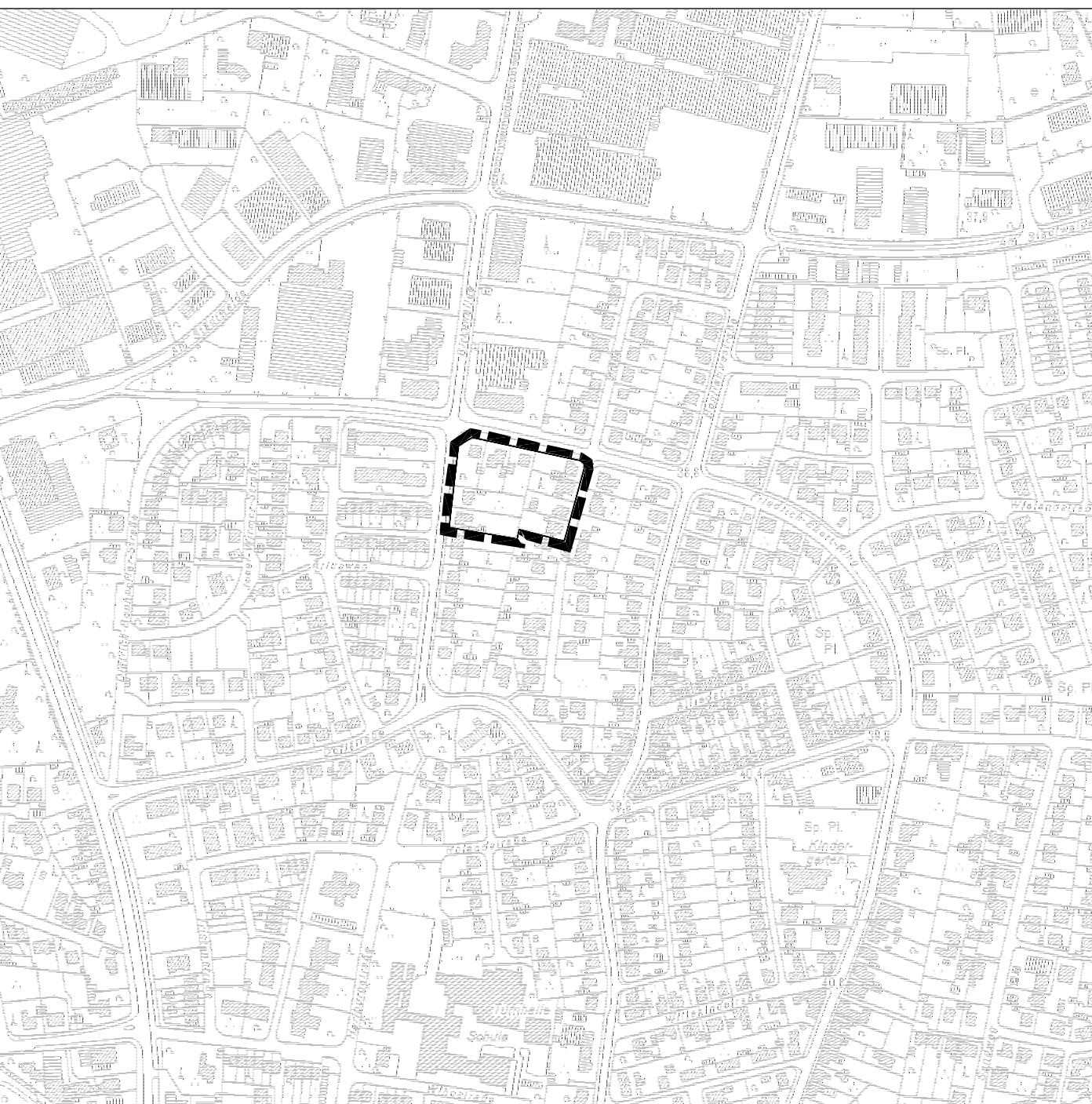
gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 20
Kennwort: "Birkenallee / Hagenstraße"

Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96

Textliche Festsetzungen

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

1. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, aus-
nahmeweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzun-
gen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1
Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Im Blockinnenbereich
(Hinterlandbebauung) sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufge-
führten Nutzungen ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen
Wohngebiet zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des
Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften
sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1
Abs. 5 BauNVO nur ausnahmeweise zulässig.

2. Im Blockrandbereich sind pro Wohngebäude max. 2 Wohn-
einheiten zulässig. Ein Doppelhaus gilt als zwei Gebäude.

Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) ist pro Wohnge-
bäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

3. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der
in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um
nicht mehr als 20% überschritten werden.

4. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Bau-
grenzen zulässig.

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

5. Die Firsthöhe darf höchstens betragen:

Im Blockrandbereich 9,60 m
Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) 8,30 m

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßge-
bend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt
an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das
arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäude-
ecken gebildet.

6. Die Dachneigung darf bis zu 45° betragen. Nur Sattel- und
Pultdächer sind zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der
Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten und sollten zum
Ortsgang einen Abstand von 1 m nicht unterschreiten. Dieses
Maß gilt auch für Dachflächenfenster.

7. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln.
Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien (bsp. Rasen-
kammersteine, Rasenfugenpflaster) eine weitgehende Versi-
kerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

III Hinweise

1. Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser
möglich. Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz besteht
demzufolge für den Nutzungsberechtigten der Grundstücke,
die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanali-
sation angeschlossen werden, die gesetzliche Pflicht, unbelas-
tetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswas-
ser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer
einzuleiten; dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allge-
meinheit und mittels Anlagen, die den Regeln der Technik
entsprechen. Bei einer Einleitung ins Grundwasser bzw. Ge-
wässer ist vom Benutzungsberechtigten die Einleitungser-
laubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kul-
turgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und
Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit ent-
deckt werden. Diese sind dem Westfälischen Museum für Ar-
chäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster oder der
Gemeinde als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu mel-
den. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15
und 16 DSchG NRW).

3. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverar-
beitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch ge-
naue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt
der Fachbereich Bau und Umwelt, Produktbereich Vermes-
sung.

RECHTSGRUNDLAGEN

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 Bekanntma-
chung 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 Fas-
sung 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 Bekanntma-
chung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
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 30. April 2002 (GV. NRW. S. 160)
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fas-
sung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert
durch Ratsbeschluss vom 3. Juli 2001