

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 / 20% Grundflächenzahl / zusätzl. Versiegelungsfläche
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

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

4. Weitere Nutzungsarten

Straßenverkehrsfläche
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (hier: Hecke)
 Hochwasserschutzgebiet HQ 250 (informell)
 Überschwemmungsgebiet HQ 100 (festgesetzt)
 Überschwemmungsgebiet
 Hochwassergefährdete Objekte gem. Hochwasser-Aktionsplan Ems

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

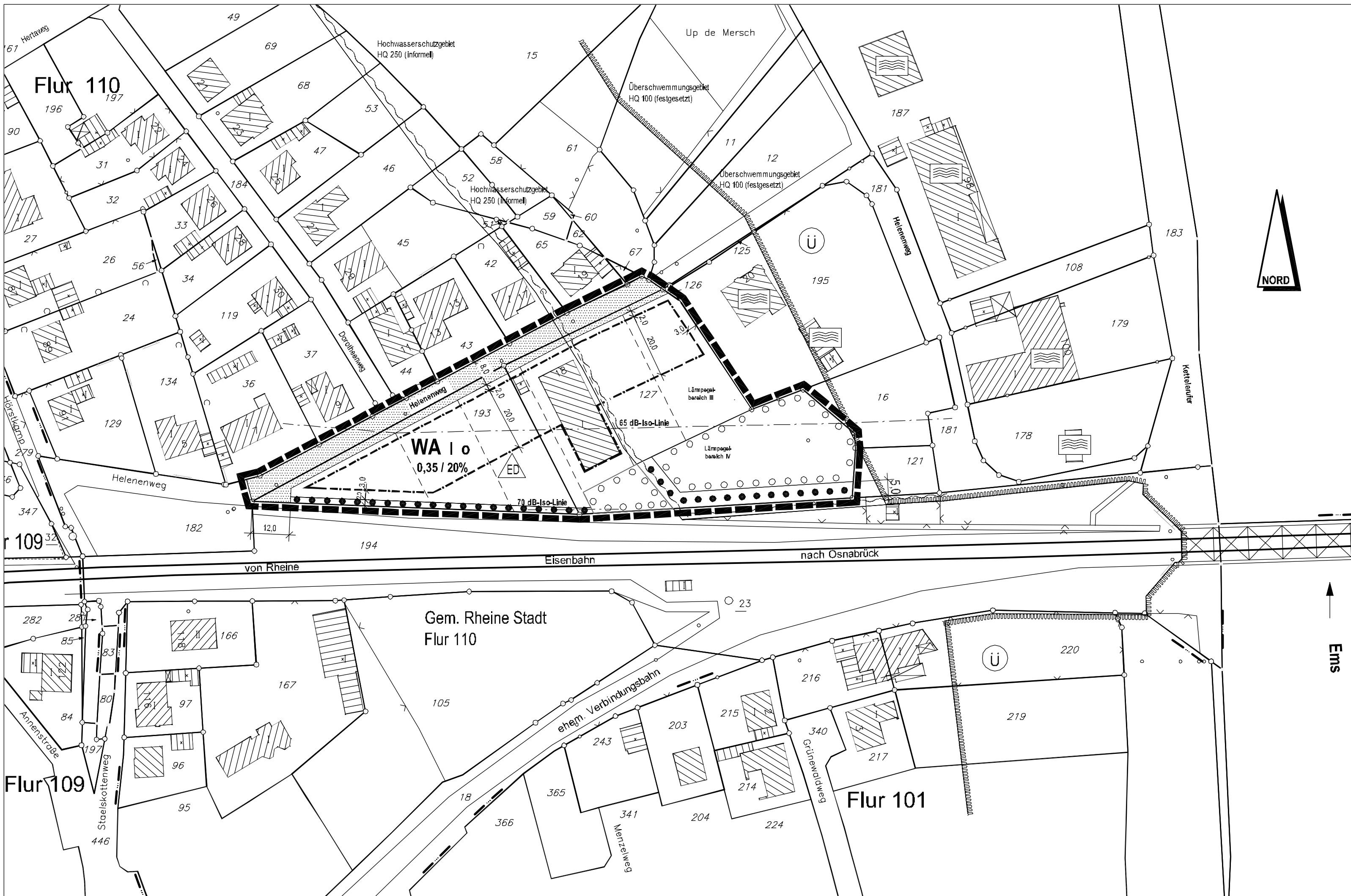
II. Planmaße / Bestandsangaben

Vermaßung
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 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)

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 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. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2002 (GV. NRW. 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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 71, Kennwort: "Helenenweg"

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

1. Bauliche Nutzung

- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 6 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- In dem Plangebiet darf die Grundflächenzahl von 0,35 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Für die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (vgl. Isophonen) wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmmissionen festgesetzt. In diesen Bereichen sind an Gebäuden, die neu errichtet oder an denen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume von Wohnungen wie folgt vorzusehen:
Anforderungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile:
 - Lärmpegelbereich III: erf. $R_{w, res} \geq 35$ dB
 - Lärmpegelbereich IV: erf. $R_{w, res} \geq 40$ dB

Eine abweichende Bemessung des baulichen Schallschutzes ist zulässig, wenn im konkreten Einzelfall auf der Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch Gebäudestellung, geringerer Schutzanspruch des Raumes usw.) unterschritten werden.

2. Begrünung / Bepflanzung

- Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbau (SL) mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sollten strukturreich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernelle-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme.
- Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegte Baumreihe bzw. Hecke ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend mit standortheimischen Laubgehölzen folgender Arten zu bepflanzen: Schlehe, Haselnuss, Holunder, Weißdorn, Roter Hartriegel, Orchelimum, Salweide, Hainbuche und Eberesche. Die Gehölze sind mindestens in der Baumschulqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 125 cm und in einer Dichte von 1 Stück pro 1,5 qm Pflanzfläche anzupflanzen. Nicht angewachsene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

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

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen.
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.
- Die Dachneigung (DN) darf zwischen 15° und 45° betragen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.
- Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sollten mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abgeschrmt werden.

III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als Erhaltungs- und Anpflanzgebiete festgesetzten Bereiche sind u.a. dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen, die auf Grund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese Kompensationsflächen werden den neuen Bauflächen als Sammelausgleichflächen zugeordnet.
- Die Kostenübernahmen für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) extern, sowie in diesem sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Rahmen eines städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB geregelt.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.

IV. Hinweise

- Die in Richtung der Bahnanlage orientierten Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isophonenverläufe stark lärmbelastet. Ein angemessener Schutz dieser Bereiche sollte individuell, je nach Terrassen- bzw. Gartengestaltung erfolgen (z.B. Wintergarten ähnliche Konstruktionen).
- Im Rahmen der gutachterlichen Immissionsprognose wurde keine endgültige Prognose bezüglich der Erschütterungen vorgenommen. Es wurde allerdings festgestellt, dass im vorliegenden Fall, in dem die Bahnstrecke Rheine - Osnabrück im relevanten Streckenabschnitt auf einem aus akustischer Sicht günstigen etwa 4 Meter hohen Damm verläuft, bei den Zug-Vorbeifahrten während des Ortstermins rein subjektiv keine Körperschallübertragungen aufgetreten sind. Falls sich bei entsprechenden Messungen Schalleinleitungen über das Erdreich herausstellen sollten, müssen die künftigen Bauvorhaben individuell durch konstruktive Maßnahmen vor Körperschallimmissionen geschützt werden.

- Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.
Die benachbarte Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Die Schutzabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Kabel), insbesondere im Rahmen von Bauarbeiten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der DB AG vorzunehmen.
Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten.
- Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Kanalisation angeschlossen werden, die gesetzliche Pflicht, unbelastetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten; dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen.
Falls eine Versickerung oder Einleitung nachweislich nicht möglich ist, kann an den bestehenden Mischwasserkanal im Helenenweg angeschlossen werden.
- Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, BBN 31 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.
Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Die bei der Bezirksregierung Münster, Kampfmittelräumdienst (De zernat 22) vorhandenen Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen allerdings nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuchung ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) zu empfehlen. Dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst sollte der vorgesehene Baubeginn rechtzeitig mitgeteilt und das Grundstück nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche gemeldet werden.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 12.03.2003

gez. Dr. Teichler

Dipl.-Ing.

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

Rheine, 12.03.2003

gez. David

Stadt. Vermessungsamt z.A.

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 29.05.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 29.05.2003

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.01.2003 bis einschließlich 21.02.2003 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 12.03.2003 in der Zeit vom 27.03.2003 bis einschließlich 28.04.2003 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 29.04.2003

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 03.06.2003 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 03.06.2003

gez. Niemann

Bürgermeister

Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 02.10.2003 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 15.10.2003

gez. Dr. Ernst Kratzsch

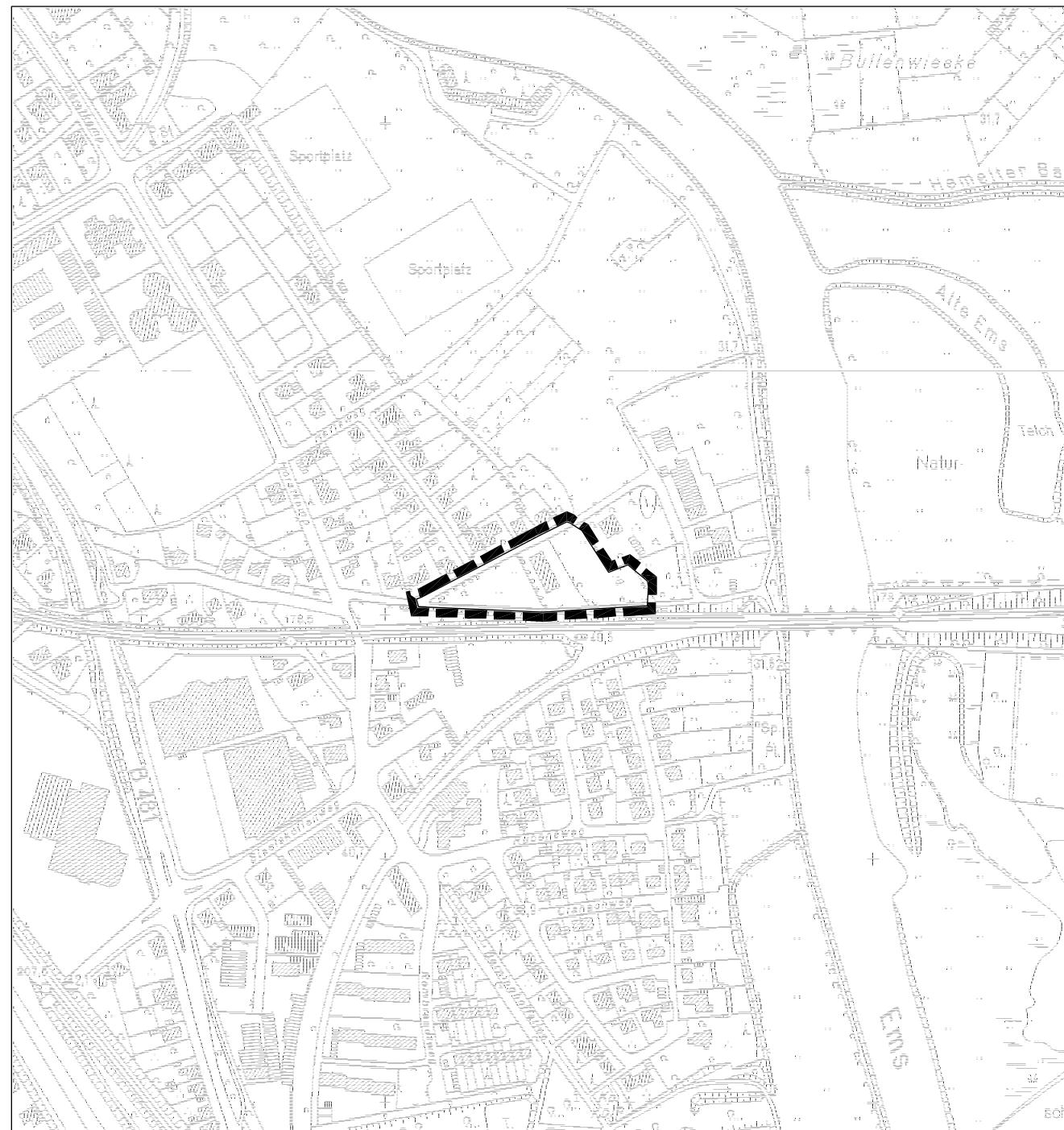
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 71 Kennwort: "Helenenweg"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 15.05.2003



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96