

# Zeichenerklärung

## I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:  
**I** Höchstmaß  
**FH** Firsthöhe (Gebäudehöhe)  
**TH** Traufhöhe  
**2 WE/WG** Wohneinheiten je Wohngebäude (EFH/DHH) (Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte)

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

**O** offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

### 4. Baugestaltung

**25°-45°** Dachneigung

### 5. Weitere Nutzungsarten

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:  
**M** Verkehrsberuhigter Bereich  
Straßenbegrenzungslinie  
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rheine  
Geh- und Leitungsrechte  
Ver- und Entsorgungsleitung: unterirdisch  
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Fläche für die Wasserwirtschaft  
Private Grünfläche  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

### 6. Sonstige Planzeichen

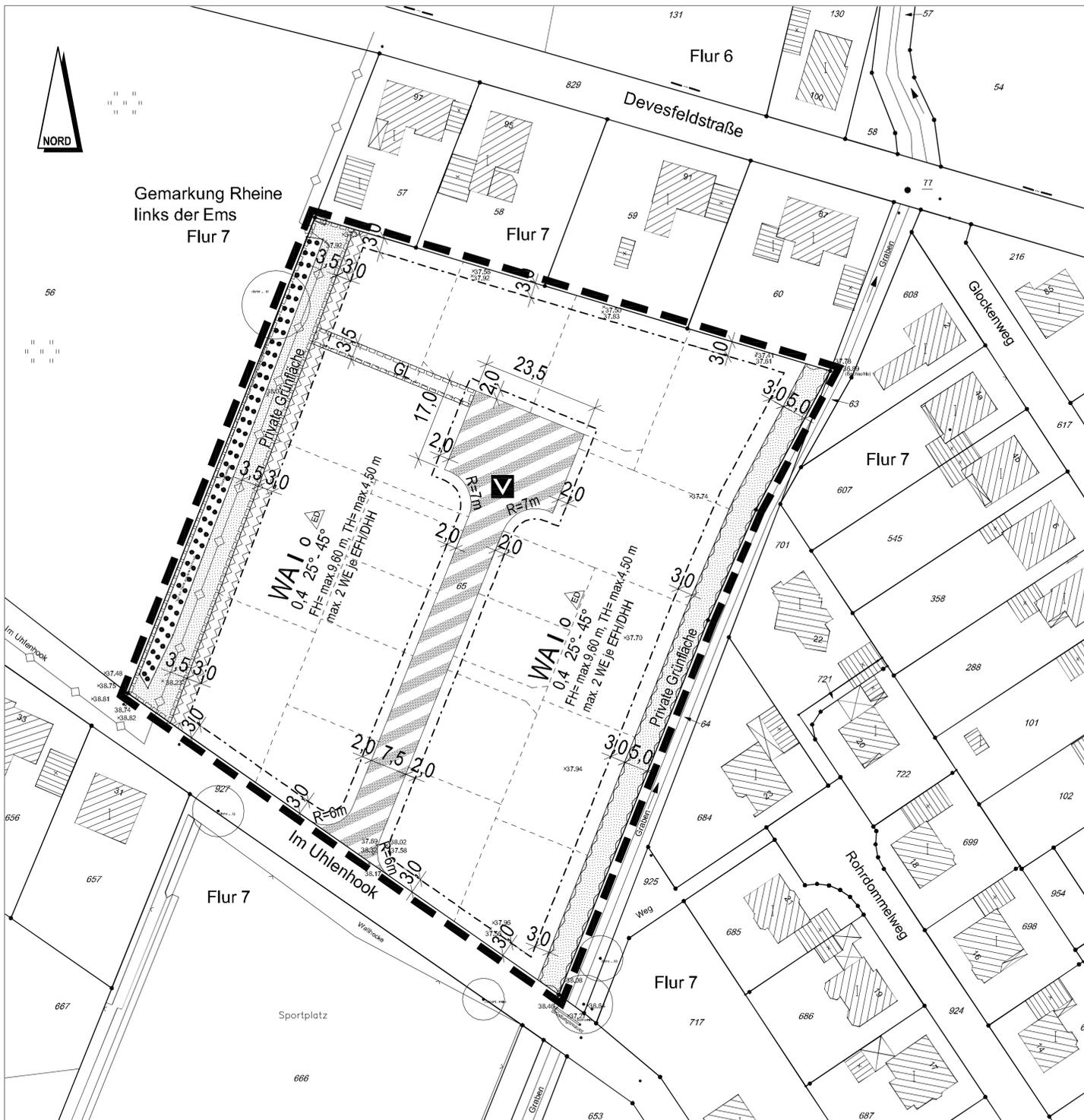
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

### III. Planmaße / Bestandsangaben

**16,0** Vermaßung  
**R = 8,0** Radius  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
**123** Flurstücknummer  
**x37,70** Gelände-Höhenpunkt ü.N.N.  
topogr. Umrisslinie  
Baumbestand  
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)



Luftbild-Ausschnitt des Planbereiches

## Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 09.09.2004 Produktgruppe Stadtplanung  
gez. Teichler  
Dipl.-Ing.

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

Rheine, 09.09.2004 Produktgruppe Vermessung  
gez. Hildebrandt  
Städ. Vermessungsratin

Der Städtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.04.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 21.04.2004 Der Bürgermeister  
in Vertretung  
gez. Dr. Kratzsch  
Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 24.05.2004 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Städtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 09.09.2004 in der Zeit vom 02.11.2004 bis einschließlich 02.12.2004 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 03.12.2004 Die Bürgermeisterin  
in Vertretung  
gez. Dr. Kratzsch  
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 22.02.2005 als Sitzung beschlossen worden.

Rheine, 22.02.2005

gez. Dr. Korffelder  
Bürgermeisterin  
gez. Eilfert  
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 23.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 24.03.2005 Die Bürgermeisterin  
in Vertretung  
gez. Dr. Kratzsch  
Erster Beigeordneter

22.2.2005

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 125, Kennwort: "Im Uhlenhook"

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Darunter fallen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden 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 Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (z.B. 1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

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

2.3 Die gesondert dargestellten Flächen entlang der westlichen Begrenzung des WA-Gebietes sind von jeglicher Bebauung, auch von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.

2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen und / oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längsseite nur in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nur für den parallelen Abstand von Garagen oder Carports zur Eingrünung der entsprechenden Außenwand.

2.5 Als Vorfläche zu Garagen wird eine Tiefe von 5 m und bei offenen Carports von mindestens 1,5 m - gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche - gefordert.

#### 3. Grundstücksgröße und Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhausgrundstück (eine Doppelhaushälfte) wird mit 270 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 4. Begrünung / Bepflanzung

4.1 Zur Durchgrünung des Plangebietes sind je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen.

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

4.3 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegte Wallhecke ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche zwischen der Wallhecke und den künftigen Baugrundstücken (westliche WA-Gebietsbegrenzung) ist mit Landschaftsrasen einzusäen und durch eine Mahd in einem 2-jährigen Turnus zu pflegen.

4.5 In Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Ländersum-Bentlage und der Unteren Wasserbehörde ist auf dem 5 m breiten (von der Böschungsoberkante gemessen) Unterhaltungstreifen entlang des Randalbaches (festgesetzte private Grünfläche entlang der östlichen WA-Gebietsbegrenzung) eine 4-reihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von mindestens 60-100 cm und in einer Dichte von 1 Stück/1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die erste Reihe der Hecke ist direkt an der Oberkante der Grabenböschung zu pflanzen. Hierzu sind die Gehölzarten Schwarzerle und Esche zu verwenden. In den Reihen 2, 3 und 4 ist eine Mischung folgender Gehölzarten anzupflanzen: Schlehe, Weißdorn, Hundrose, Traubenkirsche, Haselnuss und Wasserschneeball. Der Anwachselerfolg ist durch eine fachgerechte Pflegestellung und -Entwicklungsplanung sicherzustellen. Ausfälle sind nachzupflanzen.

4.6 Die entlang der westlichen und östlichen Begrenzung des WA-Gebietes festgesetzten privaten Grünflächen sind zu den neu zu bildenden Grundstücken (neue Grundstücksgrenzen) mit einem einheitlichen Maschenstrauch - ohne Durchgänge - in einer Höhe von 1,20 m einzufriedigen. Diese Einfriedigungen sind zu den Grundstücken hin zusätzlich mit einer 1,00 - 1,20 m hohen Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster), Pfanzdichte von mindestens 4 Stück pro Meter, zu bepflanzen.

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

#### 5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

5.1 Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhenbestimmung ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

5.2 Als Dachformen des Hauptgebäudes sind das Sattel-, Walmdach und Zeltdach zulässig.

5.3 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachanschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traufhöhe zulässig. Vom Ortsgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

5.4 Zur Grundstückseinfriedung sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturferne, senkrecht gegliederte Holzzaune (z.B. Staketenzaun, Holzlatenzaun) zulässig.

5.5 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sollten nicht voll versiegelt werden. Es sollte durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkarmersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrsprüngen mit begrüntem Zwischenraum.

5.6 Die Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

### III. Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG

6. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungen-, Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung) sowie auf "externen" Flächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchzuführen.

### IV. Hinweise

7. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist das Bauherrenbüro der Deutschen Telekom AG, TNL Oldenburg, PTT 13, Dahlweg 112, 48153 Münster, hierüber zu informieren.

8. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde sind Boden- und kulturhistorische Bodenzustände, aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbebewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brödenchweg 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.

9. Nach der der Stadt vorliegenden Kartierung der Bombenabwurfverdachtsflächen ist festzustellen, dass das Plangebiet dieses Bebauungsplanes von einer solchen Verdachtsfläche betroffen ist. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind hieraus nicht zu erkennen. Eine systematische Absuche ist für den Bereich neu zu bebauender Flächen zu empfehlen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bodenaushubarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm- / Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

10. Auf den Wohnsiedlungsbereich Wadelheim wirken Lärmbelastungen, ausgehend von dem militärischen Hubschrauberlandeplatz, Benlage, an. Eine landschaftsplanerische Vorgabe von Lärmschutzzonen bestehen für diesen Landeplatz weder nach dem Fluglärmschutzgesetz, noch nach dem Landesentwicklungsplan IV NRW.

11. Bei der Einhaltung von Bauhöhen bis 11 m über Grund sind die Belange der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, nicht berührt. Da eine max. Firsthöhe von 9,60 m festgesetzt ist, tritt eine Baueinträchtigung der Bau-schutzbereiche nicht auf.

12. Versickerung von Oberflächenwasser  
Das erstellte Bodengutachten zum Plangebiet sagt aus, dass eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig ist. Damit ist der Nutzungsbe-rechtigte gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beiseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Alle Baugrundstücke müssen somit im Zuge der Erschließung Hausanschlusskanäle für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erhalten und werden damit anschluss- und beitragspflichtig. Aufgrund dessen werden alle Grundstücke im Trennsystem erschlossen. Um die geplante Kanalisation mit ausreichender Überdeckung an das vorhandene Kanalsystem anschließen zu können, ist auf-grund der Tiefe des Plangebietes eine Auffüllung des gesamten Plange-bietes von ca. 70 bis 90 cm erforderlich.

13. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegren-zungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Ver-messung.

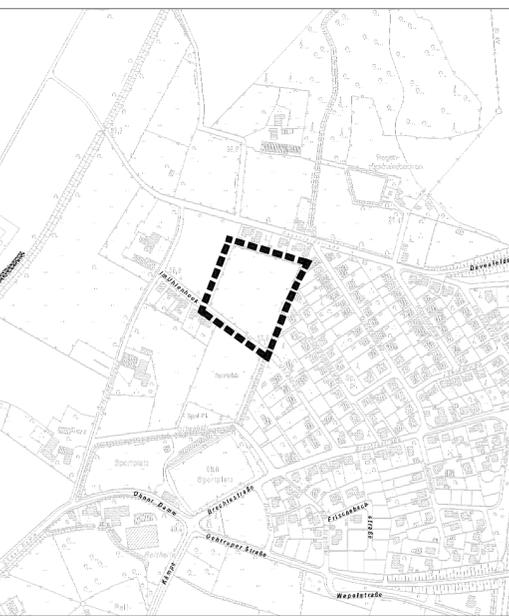
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeicherverordnung (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. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)
- 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

# Stadt Rheine

## Bebauungsplan Nr. 125 Kennwort: "Im Uhlenhook"

Maßstab 1 : 500



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

Stand : 22.2.2005  
Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 2.11. bis 2.12.2004  
Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB vom 3.5. bis 24.5.2004