Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II — Höchstmaß

3. Bauweise

- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Flächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.5)
- Versorgungsleitungen (unterirdisch)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

II. Baugestaltung

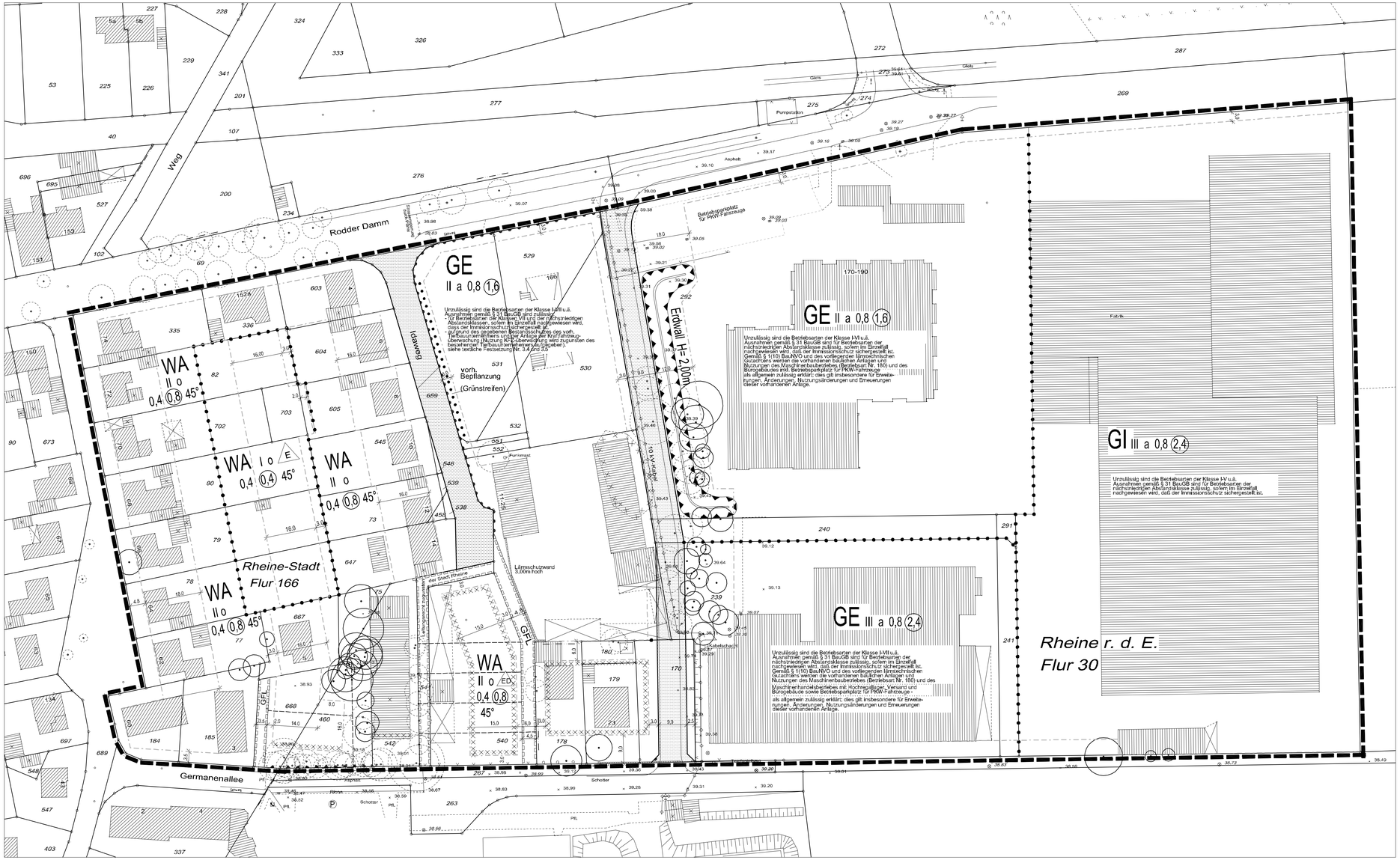
- 45° — Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

- 24,0 — Maße, Breitenmaße parallel
- R = 8 — Radien
- rechtwinklig
- Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- topogr. Umrißlinie
- Wohngebäude
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach
- Wirtschaftsgebäude
- Baumbestand



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 133, Kennwort: „Rodder Damm/Germanenallee"

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

0 Allgemeine textliche Festsetzung für den Bebauungsplanbereich

0.1 Die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 gelten für den gesamten Planbereich (WA-Gebiete und GE-Gebiete).

0.2 Die textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.3 und 3.1 bis 3.8 gelten für die festgesetzten WA-Gebiete des Planbereiches.

0.3 Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt bereits innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes im Trennsystem der vorhandenen Kanalisation zu der ortsnahen Regenwasserbehandlungsanlage „Hemeiter Bach". Gem. § 51 a Abs. 3 und 4 des Landeswassergesetzes NW wird eine Regenwasserversickerung in dem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen bzw. zur Regenwasserableitung sind neue bauliche Anlagen an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Diese Festsetzung bedarf der Zustimmung des Staatlichen Umweltamtes Münster.

1 Bauliche Nutzung

1.1 Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebsarten gegliedert.
Ausnahmen nach dieser Gliederung sind lt. § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklassen zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist (siehe ergänzend hierzu die diesbezüglichen gesonderten textlichen Festsetzungen für die einzelnen GE-Gebiete im Sinne der Bestandssicherung der bestehenden Betriebe). Liste der Betriebsarten – siehe Anlage zur Begründung.

1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den in diesem Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebieten und Gewerbegebieten (GE) Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig.

1.3 An den Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,7 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Signalgeber und Ähnliches können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

2. Begrünung/Bepflanzung

2.1 Zur Durchführung des Gebietes sind je 200 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen, z. B. Buche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt.
Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen; Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

2.3 Mindestens 30 % der seitlichen und/oder rückwärtigen Wandflächen der Garagen in den festgesetzten WA-Gebieten sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, wilder Wein) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

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

3. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

3.1 Als Dachform sind in WA-Gebieten nur Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung beträgt 45° (+/- 5°).
Die Dachneigung von Garagen, Carports, Glasanbauten und anderen Nebengebäuden hat, soweit sie keine Flachdachbauten sind, dem Hauptbaukörper zu entsprechen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ½ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. Sog. Fledermausgauben sind bis zu 2/3 der Traufläge zulässig.

3.2 Die Sockelhöhe darf max. 0,5 m über O.K. fertiger Straße bis O.K. Erdgeschossfußboden (Rohdecke) betragen.
Die Drempelhöhe wird bei 1-geschossigen Gebäuden auf max. 0,9 m und bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 0,4 m festgesetzt; gemessen von O.K. Rohdecke bis O.K. Fußpfette bzw. Sparren.

3.3 Für Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich Satteldächer und Flachdächer zulässig.

3.4 Zur Abschirmung von Lärmimmissionen, ausgehend von dem vorhandenen Betrieb des Tiefbauunternehmens, ist in dem Bebauungsplan zeichnerisch eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist aus massivem Material (Klinkermauerwerk) in einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante zu erstellen und zur westlichen Wandseite zu bepflanzen.
Diese massive Lärmschutzwand kann auch als Rückwand einer Betriebshalle oder Unterstellhalle ohne Fenster- oder Türöffnungen ausgebildet werden.

3.5 Für die östliche Straßenseite des Idaweges ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt für in dem Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Baufläche östlich des Idaweges ist auf die neu Planstraße auszurichten, so dass die vorhandene Wohnbebauung westlich des Idaweges nicht mehr von dem Zu- und Abfahrtsverkehr der gewerblichen Baufläche belastet wird (Verbesserungsgebot).

3.6 Aufgrund der Verbesserung der An- und Abfahrtssituation des bestehenden Tiefbauunternehmens sind trotz alledem jegliche Beeinträchtigungen, ausgehend von dem Betriebsgrundstück, nicht auszuschließen. Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme sind von dem Betriebsgrundstück ausgehende Emissionen auf ein für die angrenzende bzw. benachbarte Wohnbebauung (mit Hinweis auf eine Lärmvorbelastung) vertretbares und zumutbares Maß zu beschränken, insbesondere unter Einhaltung der Nacht- und sonstigen Ruhezeiten.

3.7 Zur Grundstückseinfriedigung sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Natursteinbzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z. B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) zulässig.
Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen darf 0,8 m nicht überschreiten.

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

3.9 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

In dem in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Privatweg zwischen dem Wendehammer Idaweg und der Germanenallee ist eine feste Durchfahrtssperre für Kraftfahrzeuge anzuordnen und dauerhaft zu sichern.

III. Hinweise

4.0 In den xxx gekennzeichneten und als WA-Gebiet festgesetzten Planbereichen besteht eine Lärmvorbelastung (Gewerbelärm und Sportlärm) entsprechend dem für Mischgebiete geltenden Orientierungswerten nach DIN 18 005.

Ergänzung zu der anzunehmenden Verkehrsbelastung der geplanten Verbindungsstraße vom Rodder Damm zur Germanenallee:

Die Lärmvorbelastung der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte ist auch für den entstehenden Straßenverkehrslärm, ausgehend von der geplanten Verbindungsstraße, anzunehmen.

4.1 Bei Bauhöhen von baulichen Anlagen mit = 25 m über Grund und bei der Aufstellung entsprechend hoher Baukräne ist die Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf, zu beteiligen.

4.2 Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.

4.3 Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Am 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).

4.4 Sollten sich bei den Bauarbeiten weitere Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, ist unverzüglich der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine oder das Umweltamt des Kreises Steinfurt zu informieren.

4.5 Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombadierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesem nicht zu entnehmen. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Bezirksregierung Münster/Dezernat 22/Kampmittelräumdienst rechtzeitig mitzuteilen und die Grundstücke nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.

4.6 Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau- und Umweltrecht.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902).
2. 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).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung 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 Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
6. 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 28. März 2000 (GV. NRW. S. 245).
7. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 27. Juni 2000.

Für die städtebauliche Planung

Rheine, **22.11.2000** — Stadtplanungsamt

gez. Teichler — ***gez. Dr. Ernst Kratzsch***

Dipl.-Ing. — Erster Beigeordneter

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

Rheine, **22.11.2000** — Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe

Städt. Verm.-Oberamtsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am **06.11.1997** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, **06.11.1997** — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **04.02.1998** Bis einschließlich **25.02.1998** stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rheine vom **22.11.2000** in der Zeit vom **19.01.2001** bis einschließlich **19.02.2001** öffentlich ausgelegen.

Rheine, **20.02.2001** — 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 **03.04.2001** als Satzung beschlossen worden.

Rheine, **03.04.2001**

gez. Niemann — ***gez. W. Gehrke***

Bürgermeister — Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am **01.08.2001** ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, **14.08.2001** — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

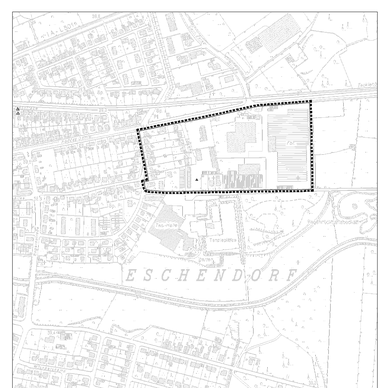
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr.133

Kennwort: Rodder Damm / Germanenalle

Maßstab 1 : 500



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