

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3/20% Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
| Höchstmaß

3. Bauweise

0 offene Bauweise
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - Baugrenze

4. Flächen

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
▨ Fläche für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmungen:

● Elektrizität
— Versorgungslinien (unterirdisch)
○ Pflanzgebot für Bäume
● Erhaltungsgebot für Bäume

▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Baugestaltung

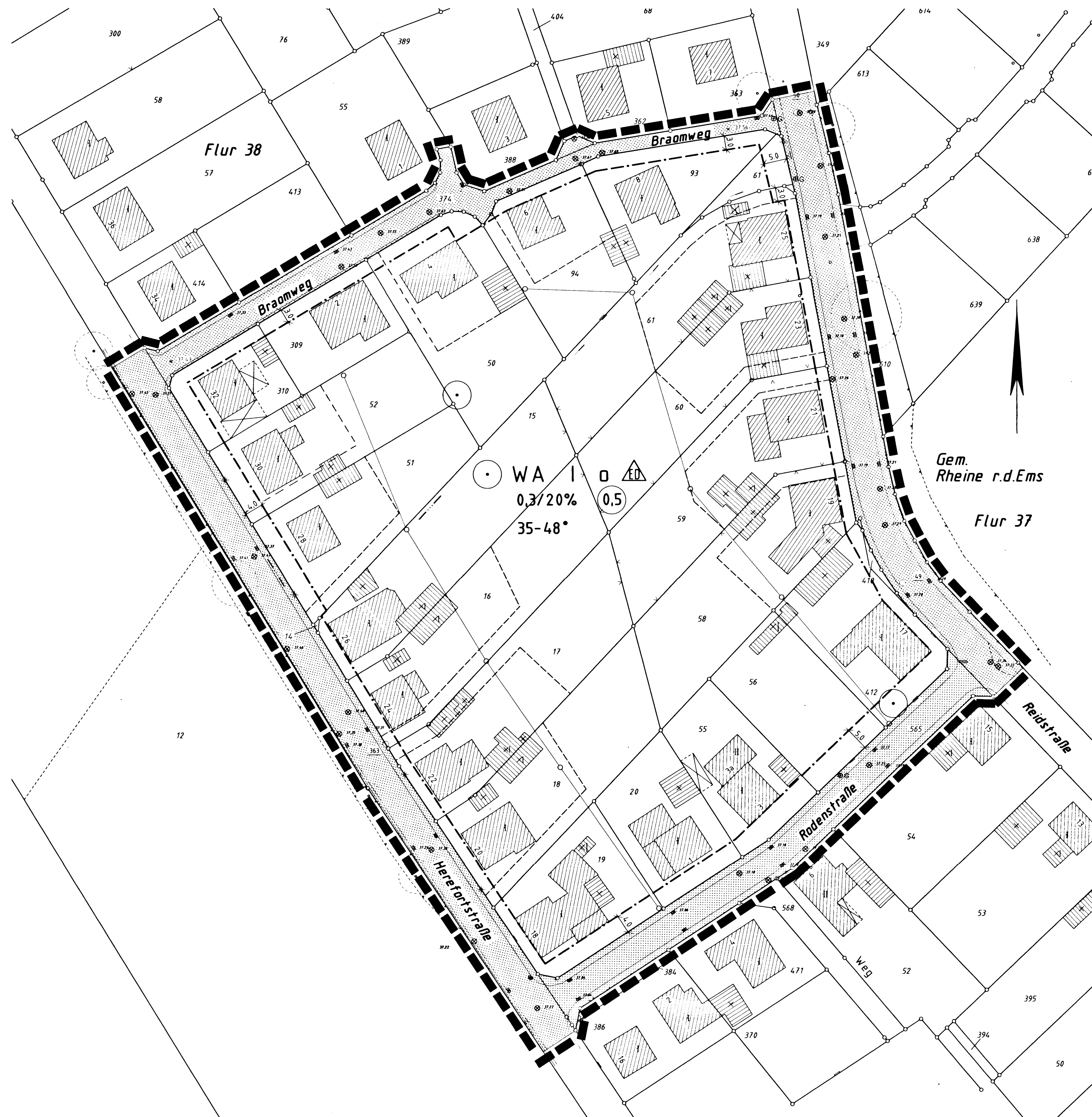
35-48° Dachneigung

III. Planbestimmende Maße

25,0 Maße, Breitenmaße parallel
R = 8 Radien
— rechtwinklig
— Sichtdreieck

IV. Bestandsangaben

— Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
— topogr. Umrisslinie
▨ Wohngebäude
▨ Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade, Überdach
▨ Wirtschaftsgebäude
○ Baumbestand



Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 296, Kennwort: "Rodenstraße/Braamweg"

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung
- Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Auf den rückwärtig gelegenen, von den Erschließungsstraßen abgerückten Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes dieses Bebauungsplanes, sind lediglich Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3/20 %
Die Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4, Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breifügig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. a. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Bepflanzungsmaßnahmen

- Grundstückseinfriedigungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur als geschlossene Laubgehölzhecke (z. B. Heidekraut, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten maximal 0,8 m, sonst maximal 1,5 m über Gelände-höhe betragen.

Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensysteme oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Dachgestaltung

- Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.

- Empfehlungen
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.

2. Gebäudehöhen

- Drempel (Kniestock) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschossfußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeerücksprünge.

III. Hinweise

- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
- Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
- Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DsG NRW).

Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

- Die Ableitung der Abwässer aus den zusätzlichen Baugrundstücken hat über die vorhandenen Anschlußkanäle zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Auskünfte über die Bodenverhältnisse sind vor der Anfertigung der Planunterlagen bzw. vor der Bauantragstellung beim Tiefbauamt der Stadt Rheine zu erfragen.

IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

- Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:
 - 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung.
Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigidienform in den Randstreifen des Baugrundstückes.
 - Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.
 - Wege und Stellplätze mit breifügigem Pflaster oder wassergebündelter Decke (Rasengittersteinen) anlegen.
 - Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonneneinnutzung.
- Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.
- Die ökologische/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minderungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 22.02.1995 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.1997.

Für die städtebauliche Planung:

Rheine, 11.6.1997

Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.

gez. Dr. Ernst Kratsch
Techn. Beigeordneter

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

Rheine, 11.6.1997

Stadtvermessungsamt

gez. Müller

Stadt. Verm.-Direktor

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27.02.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rheine, 27.02.1997

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eilfert
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses des Rates der Stadt Rheine vom 27.2.1997 in der Zeit vom 03.7.1997 bis einschl. 04.8.1997 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 05.8.1997

Der Stadtdirektor
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratsch
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 02.9.1997 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 02.9.1997

gez. Günter Thum
Bürgermeister

gez. Josef Wilp
Ratsmitglied

gez. Theo Eilfert
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 13.09.97 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 22.09.97

Der Stadtdirektor
in Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratsch
Techn. Beigeordneter

Stadt Rheine Bebauungsplan Nr. 296 Kennwort: "Rodenstraße / Braamweg"

Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

