

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 155, Kennwort "Schäfergasse Süd", der Stadt Rheine

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBAUG bzw. nach BauNVO

- An den Straßeneinmündungen und am Bahnübergang im Zuge der Lakesstraße sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 10 BBAUG).
- Die im Plan eingetragene Hauptfrischtrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 2 BBAUG).
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden (§ 9 (1) Nr. 25 BBAUG).
- An den dafür festgesetzten Standorten sind grobkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzgebot für Bäume) (§ 9 (1) Nr. 25 a BBAUG).
- Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 zweiter Satzteil BBAUG sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen bei der anzeige- oder genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nach Westen, Süden oder Osten orientierten Fensteröffnungen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.
- Auf den dafür festgesetzten Flächen sind als Sichtschutz dichte Hecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzgebot für Hecken). Die endgültige Höhe der Sichtschutzhecken muß mindestens 2,0 m betragen (§ 9 (1) Nr. 24 BBAUG in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 a BBAUG).

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBAUG in Verbindung mit § 103 BauNVO

- Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,6 m Höhe bei eingeschossigen und mehr als 0,3 m Höhe bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden - gemessen in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachschofußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeerückprünge.
- Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Hausseite betragen. Bei Dächern mit Dachneigungen von weniger als 30° sind Dachgauben unzulässig.
- Die Sockelhöhen (OK Erdgeschossfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,6 m über OK Verkehrsfläche liegen. Für den Ausbau der Verkehrsflächen sind die im Bebauungsplan eingetragenen NN-Höhen maßgebend.

**Hinweis:**

- Der Spielplatz soll bis zu einem Viertel seiner Fläche mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Anpflanzungen sollen zur Abgrenzung des Spielplatzbereiches, zur Einbindung der Solitärbäume in das Gesamtkonzept und zur Gliederung und Strukturierung der Spielbereiche eingesetzt werden.
- Die an die Trasse der Tecklenburger Nordbahn angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen müssen gegen die Bahnanlagen durch eine dauerhafte lückenlose Einfriedung abgegrenzt werden.
- Beidseitig der Gleisachse muß ein Lichttraumprofil von 3,0 m Breite freigehalten werden.
- Im Bereich der Straßeneinmündungen an den Überwegen von den Straßen zu den Wohnwegen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
- Ergänzung laut Ratsbeschl. vom 16.12.1980  
Die Regionalverkehrs Münsterland GmbH übernehmen keine Haftung für Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb an den angrenzenden Grundstücken oder an darauf erstellten Bauten oder Gegenständen entstehen.
- Feuergefährliche Gegenstände und Geräte sowie leichtentzündliche Stoffe, wie auch Heizöl oder Treibstoffe, dürfen auf den der Bahn anliegenden Grundstücken nur so gelagert werden, daß sie durch Immissionen des Eisenbahnbetriebes nicht entzündet werden können.

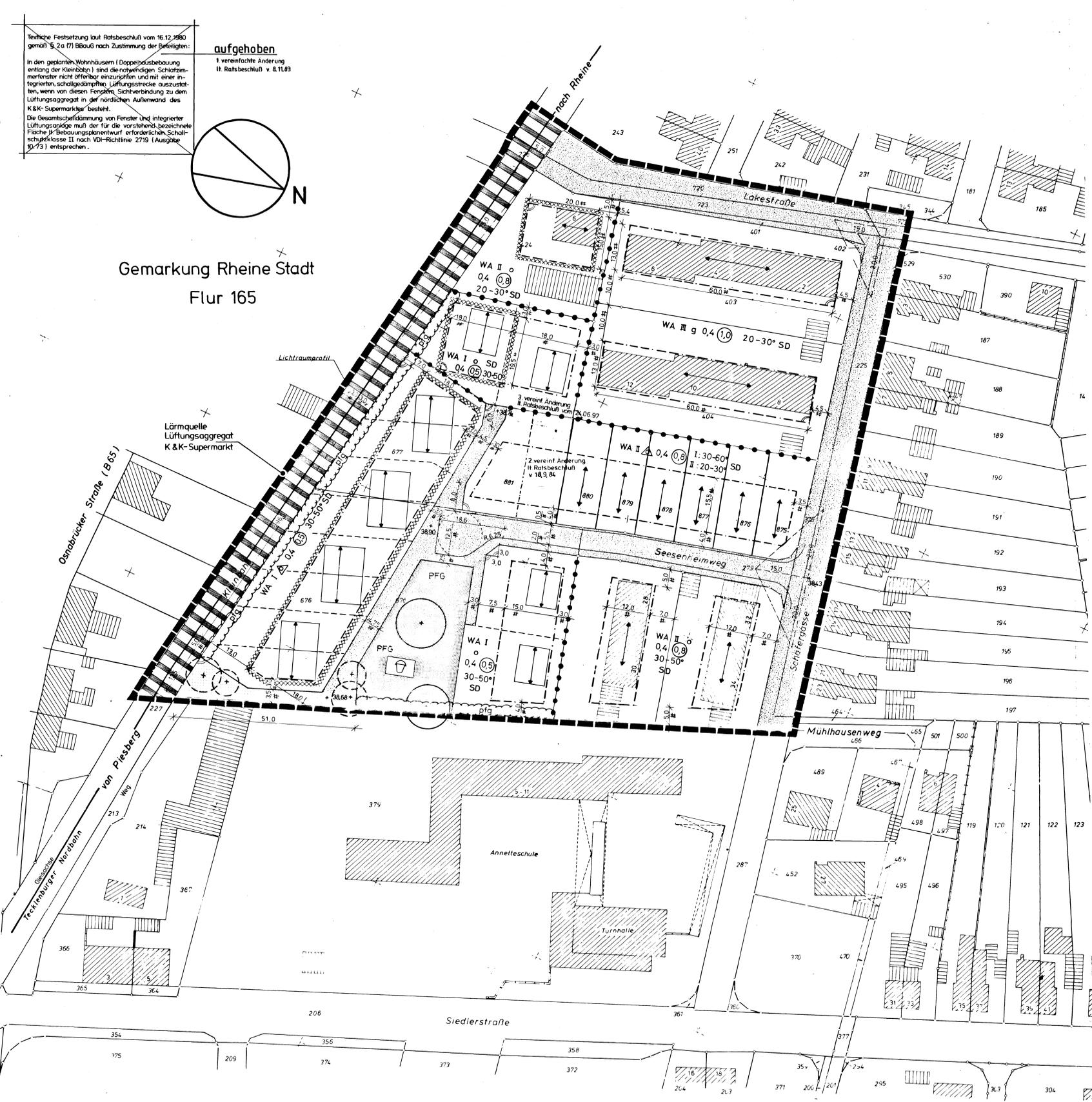
Textliche Festsetzung laut Ratsbeschl. vom 16.12.1980 gemäß § 2a (7) BBAUG nach Zustimmung der Beteiligten:

**aufgehoben**  
1. vereinfachte Änderung lt. Ratsbeschl. v. 8.11.83

In den geplanten Wohnhäusern (Doppelhäuserbebauung entlang der Kleinbahn) sind die notwendigen Schallzonenminderer nicht offenbar einzurichten und mit einer integrierten, schalldämmenden Lüftungstrecke auszustatten, wenn von diesen Fernlärm Sichtverbindungen zu dem Lüftungsaggregat in der nördlichen Außenwand des K&K-Supermarktes besteht.

Die Gesamtschalldämmung von Fenster und integrierter Lüftungstrecke muß für die vorstehend bezeichnete Fläche lt. Bebauungsplanentwurf erforderlichen Schallschutzklasse II nach VDI-Richtlinie 2719 (Ausgabe 8/73) entsprechen.

**Gemarkung Rheine Stadt  
Flur 165**



**ZEICHENERKLÄRUNG!**

**I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- Grenzen- u. Begrenzungslinien.**
  - Grenze des räuml. Geltungsbereichs
  - Straßenbegrenzungslinie
  - - - - - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Einfahrtsverbot
  - Ausfahrtsverbot
  - Ein- u. Ausfahrtsverbot
  - Stützmauer (nachrichtlich)
  - Ein- u. Ausfahrtsgebot
- Art der baulichen Nutzung.**
  - WS Kleinsiedlungsgebiet
  - WR reines Wohngebiet
  - WA allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
  - MK Kerngebiet
  - GE Gewerbegebiet
  - GI Industriegebiet
  - SO Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung.**
  - II Höchstgrenze
  - II-V Mindest- u. Höchstgrenze
  - ⊙ Zwergmaß
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,2 Geschüflächenzahl
  - BMZ 2,0 Baumstammzahl
  - Ein- u. Ausfahrtsgebot
- Bauweise**
  - o offene Bauweise
  - o nur Doppelhäuser zulässig
  - o nur Hausgruppen zulässig
  - o geschlossene Bauweise
  - o Hauptfrischtrichtung
- Flächen.**
  - Baugrundstück für den Gemeinbedarf
  - Schule
  - Kindergarten
  - Spielplatz
  - Grünflächen
  - Parkanlage
  - Freizeithof
  - Verkehrsring
  - Sichtdreieck
  - Sportplatz
  - Flächen für Bahnanlagen (nachrichtlich)
  - Straßenverkehrsflächen
  - öffentliche Parkflächen
  - Verkehrsräume (Fußgängerbereich)
  - ST Stellplätze
  - GST Gemeinschaftsstellplätze
  - GA Garagen
- II. BAUGESTALTUNG.**
  - 30° Dachneigung
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - Höheangabe Oberkante Erdgeschosdecke bezogen auf NN
  - ND Naturdenkmal
  - D erhaltenes Gebäude
  - Verlängerungen
  - 5,6 Maße
  - 6,0 # Breiten
  - 5,6 Straßeneise
  - R 5 Raden
- III. PLANBESTIMMENDE MASSE.**
  - Erhaltungsgebot für Bäume (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)
  - Pflanzgebot für Bäume (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
  - offene Flächen für Sichtschutzhecken (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)
  - auf Flächen (siehe Hinweis a)
  - PFG
- IV. BESTANDSANGABEN.**
  - Fluglinie
  - Flurstücksgrenze
  - topogr. Umrisslinien
  - Nutzungsgrenzen
  - offenes Gebäude
  - Wohngebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - abzubrechende Gebäude (lt. 10 St. BauFG)
  - erhaltenes Gebäude (lt. 10 St. BauFG)
  - Grenze d. Sanierungsgebietes (lt. 10 St. BauFG)
- V. Festsetzungen**
  - 1. Fläche für Verankerungen des passiven Schallschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBAUG siehe textliche Festsetzungen Nr. 6

Für die Stadtbauische Planung:  
Stadtplanungsamt

Sikrit, Tiefbauamt

gez. Teichler  
Dipl. Ing.  
Der Baudezernent

gez. Großkopf  
Städt. Oberbaurät  
Städt. Oberbaurät

gez. Frieeling  
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenvorschrift

Rheine, den 17.03. 1980

Stadtvermessungsamt

gez. Müller  
Stadt. Obervermessungsamt

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 24.10.1978 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBAUG beschlossen.

Rheine, den 24.10. 1978

gez. Ludger Meier  
Bürgermeister

gez. Möllers  
Ratsmitglied

gez. Strauch  
Schriftführer

Die Bürgerberechtigung gemäß § 2a (2) BBAUG hat am 12.09.1979 stattgefunden

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG auf Grund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine vom 18.03. 1980 in der Zeit vom 13.10. 1980 bis einschließlich 13.11. 1980 öffentlich ausgeteilt.

Rheine, den 14.11. 1980

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Frieeling  
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBAUG durch den Rat der Stadt Rheine am 16.12.1980 als Sitzung beschlossen worden

Rheine, den 16.12. 1980

gez. Ludger Meier  
Bürgermeister

gez. Möllers  
Ratsmitglied

gez. Strauch  
Schriftführer

Die baugestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan wurden vom Rat der Stadt Rheine am 16.12.1980 gemäß § 103 BauNVO als Sitzung beschlossen.

Rheine, den 16.12. 1980

gez. Ludger Meier  
Bürgermeister

gez. Möllers  
Ratsmitglied

gez. Strauch  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBAUG mit Verfügung vom 20.02. 1981 Az.: 35.2.1-5204 genehmigt worden.

Münster, den 20.02. 1981

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage

LS

gez. Fehmer  
Reg.-Beauftr.

Die baugestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan werden hiermit gemäß § 103 BauNVO genehmigt.

Steinfurt, den 10.03. 1981. Az. V/63-670-31-100.22/81

Kreis Steinfurt  
Der Oberkreisdirektor  
als unterer staatl. Verw. Behörde  
Im Auftrage

LS

gez. Anton  
Kreisbaudirektor

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist unter Beachtung des § 12 BBAUG in Verbindung mit § 17 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 01.04. 1981 bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, den 01.04. 1981

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Frieeling  
Techn. Beigeordneter

**Stadt Rheine  
Bebauungsplan Nr. 155  
Kennwort: Schäfergasse - Süd  
Maßstab=1:500**

Dieser Bebauungsplan besteht aus:  
... Blatt Grundriß ... Blatt textliche Festsetzungen  
Die beigefügte Begründung enthält lediglich Erläuterungen aber keine Festsetzungen.

**Übersichtsplan  
Maßstab=1:5000**



**WEGA ING. GESELLSCHAFT  
RHEINE - BAD NEUENAUH**

Im übrigen ist die Zeichenschraift für Katasterkarten u. Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 1.7.64 (RdE/d. Ministers für Landesplanung Wohnungs- bau u. öffentl. Arbeit v. 18.6.64-ZCZ - 7120) angewendet