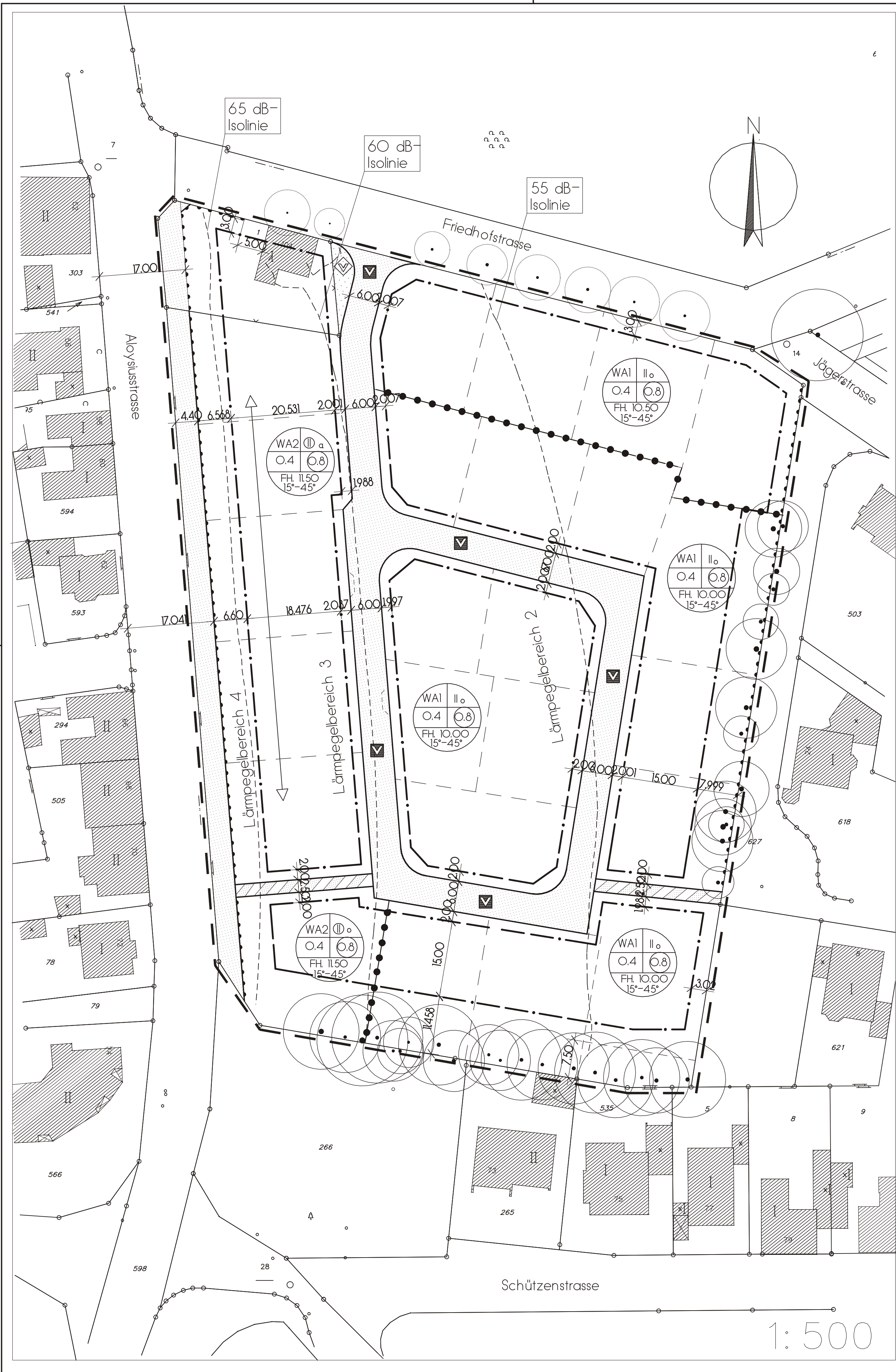




Rechtsgrundlagen

- 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)
- Baumutzungsverordnung (BaumVO) 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 (PlanV) 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 01. März 2000 (GV NW S. 256)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2000 (BGBl. I S. 193)
- 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 29. April 2003 (GV NRW S. 245)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1997; zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 03. Juli 2001

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1 Allgemeines Wohngebiet
WA2 Geschossflächenzone
II Zahl der Vollgeschosse festgesetzt als Höchstmaß
FH zwingende Zahl d. Vollgeschosse
max. Firsthöhe über Strasse
Dachneigung

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse festgesetzt als Höchstmaß
FH zwingende Zahl d. Vollgeschosse
max. Firsthöhe über Strasse
Dachneigung

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- offene Bauweise
abwärtende Bauweise
(s. textl. Festsetzungen 3.1)
Baugrenze
Hauptflucht

4. Weitere Nutzungsarten

- Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung:

Verkehrs-Grün

Isophonien-Linien

Erhaltungsebot für Bäume

Bäume im Bestand

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Planmaße / Bestandsangaben

Vermessung

geplante Flurstücksgrenzen

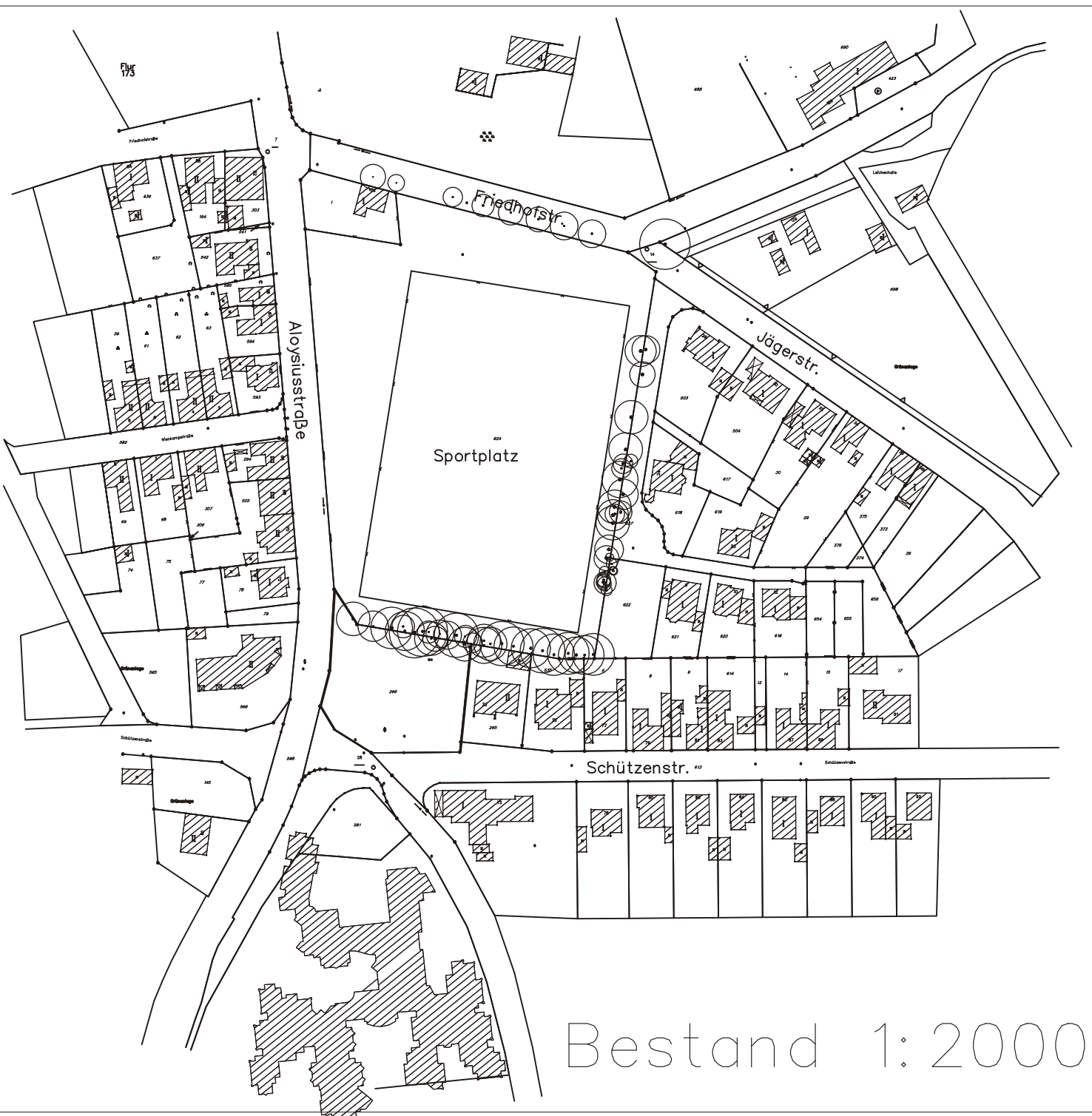
Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet (R. d. Erl. d. Innenministeriums I D2-7120)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anliegen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Teichanlagen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Von der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im WA 1-Bereich sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.
Pro Wohnhaus, bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

- Gärten und Nebengärten sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gärten und Nebengärten zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen mit ihrer Längsseite nur in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche mit bodenbedingten Gehäusen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nur für den geraden Abstand von Gärten oder Carports zur Eingangs- der entsprechenden Außenwand. Als Vorfläche zu Gärten wird eine Tiefe von 5,00m und bei offenen Carports eine Tiefe von mindestens 1,5m gefordert.

3. Bauweise

- In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "q" bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung bzw. die Länge der Hauptbaukörper in der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand wird auf maximal 25 Meter begrenzt.

4. Begrünung / Bepflanzung

- Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 250 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbau (StB) mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Erle, Buche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Faldorn, Linde, Weib-dorn) oder zwei Laubbäume zu pflanzen. (Der Baumstamm ist im Baugrenzbereich bzw. Freistellungserfordernis anzuzeigen.)
- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehäusen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgibtige Gehäusen sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsebot belegten Bäume sind gemäß § 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 gültige Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
- In der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 120 qm versiegelter Straßenfläche mind. ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau (StB) mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) in eine mind. 4 cm große, offene Baumscheibe anzupflanzen. Eine Unterpflanzung mit standortfremden Bodendeckern ist nicht zulässig.

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

5. Ortsliche Bauvorschriften / Gestaltung

- In den WA-Gebieten ist eine mind. Traufhöhe von 2,80 m und eine max. Traufhöhe von 5,60 m zulässig. Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Außenwand von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen. Höhere Traufen bzw. Drensel sind unbedenklich, wenn die zulässige Traufhöhe im übrigen mind. 60% der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeselle eingehalten wird und der First die Firsthöhe des Hauptgeschosses nicht überschreitet.
- Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
bei 1 oder 2-geschossiger Bebauung (WA 1) 10,00 m bzw. 10,50
bei 2-geschossiger Bebauung (WA 2) 11,00 m
Bemerkung: Ist die Firsthöhe bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.
- Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- Dachaufbauten und Dachanschlüsse dürfen 40% der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
So genannte Fledermausgassen sind bis zur Hälfte der Traufhöhe zulässig.
- Es ist eine Dachneigung von 15°-45° zulässig.
Von den Festsetzungen der Dachneigung sind Gärten und massive Nebengebäude ausgenommen.

6. Emissionen / Immissionen

- Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Böden und Hausarbeitsräumen) sind u.a. die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallschallminderung einzuhalten:

Zeile	Lärmpegelbereich LPB	"maßgeblicher Außenlärmpegel" [in dB(A)]	erforderl. R'w des Außenbauteils [in dB]
2	II	56 bis 60	30 bis 34
3	III	61 bis 65	35 bis 39
4	IV	66 bis 70	40 bis 44

Die Schutzzonen (s. Plan) entsprechen den gutachterlich ermittelten Isophonienlinien.

II. Hinweise

- Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- Eine Verankerung oder Verankerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig.
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodenabschließung bzw. der schlechten Filterwirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungsfreie Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 o. LMG (Landessanierungsgesetz NW) nicht beauftragungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
(Da auch kein ortsnahes Gewässer existiert, wird das Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation eingeleitet.)
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als externe Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (pr- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfalltüren in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
Erste Erdbeobachtungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderichweg 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 (§ 9 ISatG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 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 Schottersteinen, Rostkammersteinen oder Rostzungenpfastern sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrsparren mit begrenztem Zwischensraum.

EDV/HINWEIS:

- 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, 29.07.2003

Stadtplanungsausschuss

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

Die Planungsunterlagen, sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, 29.07.2003

Stadtvermessungsamt

gez. David

Städt. Vermessungsamt

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 12.03.2003 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 12.03.2003

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Kratsch

Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.03.2003 bis einschließlich 25.04.2003 stattgefunden.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 29.07.2003 in der Zeit vom 25.08.2003 bis einschließlich 25.09.2003 öffentlich ausgestellt.

Rheine, 26.09.2003

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Kratsch

Erster Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 14.10.2003 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 14.10.2003

gez. Niemann

Bürgermeister

gez. Ehlert

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 27.02.2004 tatsächlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 08.03.2004

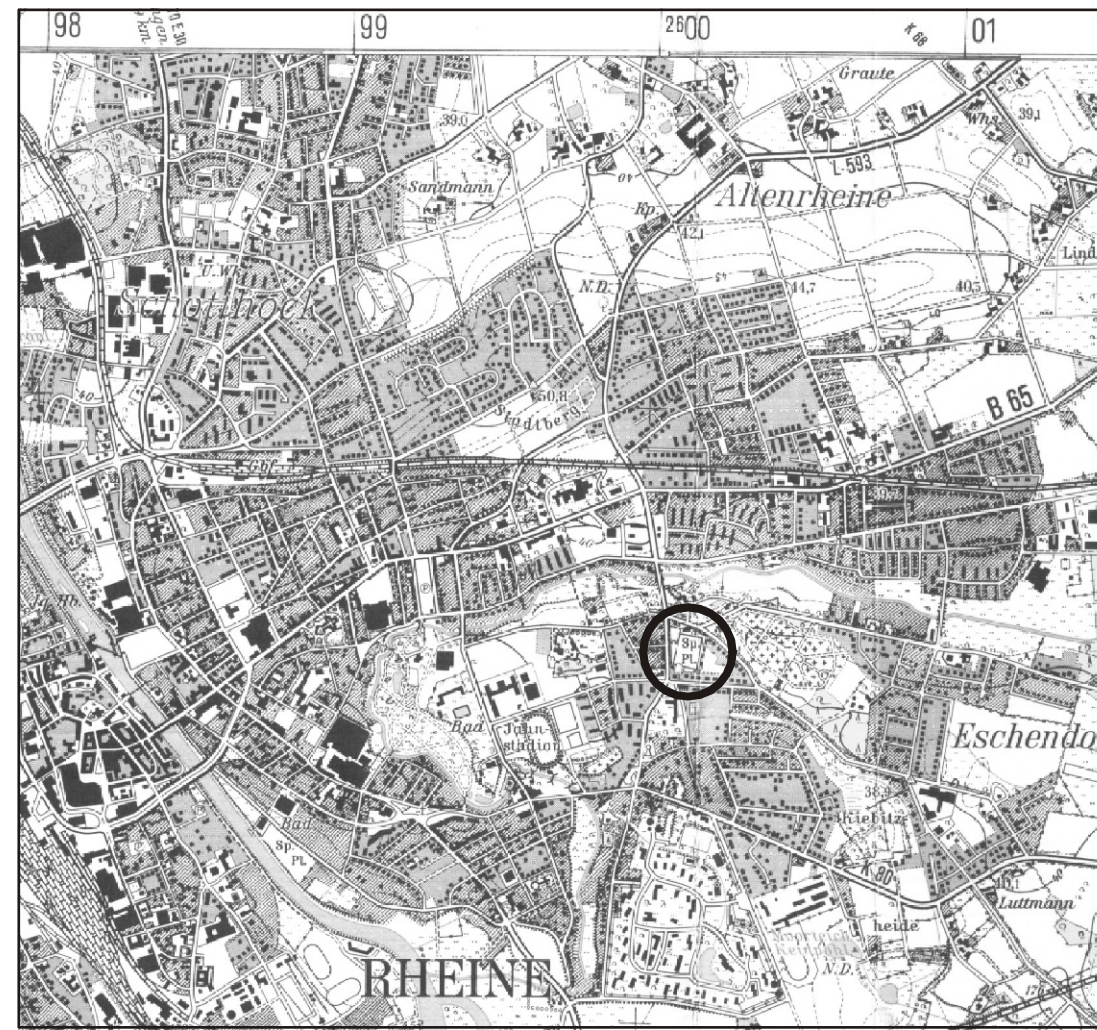
Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Kratsch

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 7
Kennwort: "Alter Sportplatz 09"



Übersichtsplan m 1:25000

bearbeitet	architekt dipl.-ing. markus ernsting mesumer strasse 33 48485 neuenkirchen tel 05973 - 860 fax 05973 - 5221
datum (Plot-Stand)	15. März 2004
maßstab	1:500