

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,4 / 20% Grundflächenzahl / zusätzl. Versiegelungsfläche (s. textl. Festsetzung Nr. I.4)

Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
Höchstmaß
II - III Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze

4. Weitere Nutzungsarten

Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
F+R Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Mit Geh-Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
Isophonenverlauf
SSK 2 Schallschutzklasse 2

III. Planmaße / Bestandsangaben

16,0 Vermaßung
Flurstücksgrenze
12,3 Flurstücksnummer
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet.
(RdEnt. d. Innenministers I D2 - 7120)

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)
- 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)
- Planzeichenverordnung (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 16. Dez. 2003 (GV. NRW. S. 766)
- 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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 289,
Kennwort: "Wadelheim-Ost / Sassestraße - Teil B 2"

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

- Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen bei der Errichtung und/oder Änderung von Gebäuden bzw. Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzklassen: SSK) in der Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rollädenkästen, Lüftungen etc.) eingebaut werden. Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der entsprechenden Schallschutzklassen vorzusehen.
An senkrecht zum Linienvorlauf der Lärmquelle orientierten Fassaden bzw. Fenster kann der passive Schallschutz um eine Schutzzone bzw. eine Schallschutzklasse an abgewinkelten Fassaden bzw. Fenstern um zwei Schallschutzklassen reduziert werden.
Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isophonenverläufe (Lärmvorbelastung) ein angemessener Schutz dieser Bereiche sollte individuell, je nach Terrassen- bzw. Gartengestaltung erfolgen.
- In den Einmündungsbereichen der Privatwege bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zum öffentlichen Verkehrsraum bzw. verkehrsberuhigten Bereich ist für das temporäre Aufstellen der Abfall-/Wertstoffbehälter/geben Säcke sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll auf den privaten Flächen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.
- In den mit "0,4/20%" bezeichneten Bereichen darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
- Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Stu mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Erle, Buche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Der Baumstandort ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.
- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Hasel-

nuss, Weißdorn, Roter Hartnagel, Schlehe, Holunder, Liguster, Bessen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernel-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu, Seidelbast, Stechpalme.

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

- Folgende Bauhöhenbegrenzungen sind einzuhalten:
Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 4,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung 6,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung 9,20 m
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
Ausnahme: Die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden. (Anm.: Zwerchhaus, -giebel)
Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
bei 1-geschossiger Bebauung 9,60 m
bei 2-geschossiger Bebauung 11,20 m
bei 3-geschossiger Bebauung 13,50 m
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.
- In dem Bereich der "II-III"-geschossigen Bebauung können ausnahmsweise in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Baulichkeiten 1-geschossig zugelassen werden.
- Dachaufbauten und Dachanschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.
- Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf 15° bis 45° betragen.
- Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzusichern.

III. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

- Die in den Plangebiet der Teile A I, A II und B 1 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der B 70 sowie die festgesetzten Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen sind a.d. dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen, die auf Grund des Gesamtbebauungsplanes "Wadelheim-Ost/Sassestraße" - also auch des Teiles B 2 - zu

erwarten sind. Diese Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen werden den neu geschaffenen (Wohn-)Bauflächen als Sammelausgleichsflächen zugeordnet.

- Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung sowie Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie auf "externen" Grundstücksflächen wird im Rahmen der eingeleiteten Baulandumlegung geregelt.
Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.

IV. Hinweise

- Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg (BBN 31, Sek 4) Pappelstraße 6, 48431 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenausbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit 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 gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG 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 mitzuteilen.
- Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezemnat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen mit mehr als 18 m Höhe (max. 78 m ü. NN) bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
- Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen / Produktgruppe Vermessung.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung

Rheine, 05.11.2003

Produktgruppe Stadtplanung

gez. Teichler

Dipl.-Ing.

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

Rheine, 05.11.2003

Produktgruppe Vermessung

gez. Hildebrandt

Stadt, Vermessungsamt

Der Stadteentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 20.08.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 20.08.1998

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.02.1997 bis einschließlich 19.03.1997 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadteentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 05.11.2003 in der Zeit vom 17.11.2003 bis einschließlich 17.12.2003 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 18.11.2003

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 16.03.2004 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 16.03.2004

gez. Niemann

Bürgermeister

gez. W. Gehrke

Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 03.09.2004 ersichtlich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 13.09.2004

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch

Erster Beigeordneter

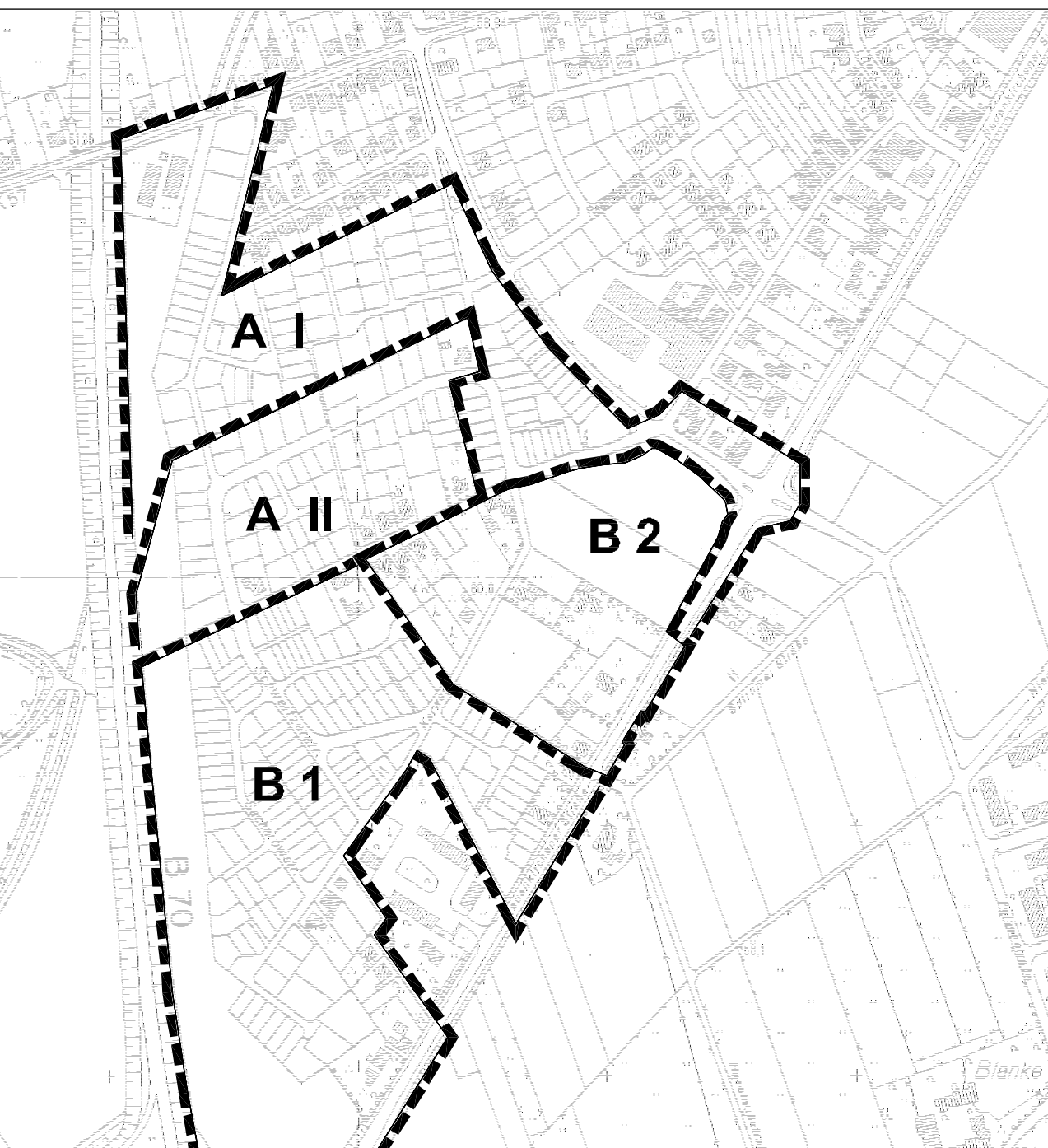
Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 289

Kennwort: Wadelheim-Ost / Sassestraße - Teil B 2 -

Maßstab 1 : 1000

Stand: 07.01.2004



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96