

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die nördliche, westliche und östliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster (-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude die im Plan angegebenen maximalen Wohneinheiten (WE) zulässig; je Einzelhaus 2 WE; je Doppelhaushälfte 1 WE.**

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- Die Traufhöhe und die Firsthöhe dürfen bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten bzw. unterschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerte geplante Erschließungsfläche (öffentliche und private). Die maßgeblichen Höhen der geplanten Bebauung werden von der Stadt Rheine festgelegt und sind im Fachbereich 5 "Planen und Bauen" Stadtplanung und Verkehr zu erfragen.
- Je neu geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze/Garagen im Baugenehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachzuweisen.**
- Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Spielplätze etc., im Sinne des § 21 a (2) BauNVO ist der Nachbarnschutz zu gewährleisten.
- Die im Bebauungsplänen festgesetzte GRZ gem. § 19 BauNVO ist einzuhalten; bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsstellplätzen, Garagen, Spielplätzen etc., im Sinne des § 21 a (2) BauNVO können diese an außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Flächen der Fläche des Baugrundstückes hinzugerechnet werden.

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

Im Bebauungsplanbereich sind als Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 (1) Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, z. B.: für Bäume, Baumgruppen und -reihen, als Solitärgehölze ausgebildet, kommen in Frage: Feld- und Bergahorn, Hainbuche und Stieleiche mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm.

Für Landschaftsgehölze sind die folgenden Arten zu verwenden: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Vogelkirsche, Salweide und Stieleiche.

Für Solitärgehölze im Bereich der Straßenräume und auf Wegen und Plätzen kommen in Frage Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn), Acer platanoides "Autumn Blaze" (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur "Fastigiata" (Säuleiche), "Crataegus x lavallei" "Carrierei" (Apfeldorn, Sorbus intermedia "Brouwers" (schmalzronige Mehlbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus thunbergia "Fastigiata" (Säulen-Eberesche), Tilia "Glenleven" (Kegellinde), Tilia cordata "Erecta" (Winterlinde) und Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde).

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen sind unzulässig und für Wege, Terrassen etc. sind offenporige Materialien zu verwenden, wenn die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Es ist mindestens ein Hochstamm der o. g. Arten oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm je Baugrundstück zu pflanzen. Bei an öffentliche Grünflächen angrenzenden Grundstücken ist eine Hecke, ansonsten ein Gehölzstreifen aus heimischen Strauch- und Baumarten mit einer Mindestgröße von 25 m² zu pflanzen. Garagendächer oder Dächer von Nebengebäuden ab 15 m² Grundfläche sind dauerhaft zu begrünen. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan/Umweltbericht Maßnahmen durchzuführen, wie z. B.:

- Anlegung von Baumreihen zur Verschattung exponierter Gebäudekanten und Gliederung des Raumes
- Herstellung von kleinräumig wechselnden Standortfaktoren durch Bodenmodellierungen, Freilegung der Kalkmergels und Anlagen von Rückhaltegräben für Regenwasser
- Schaffung einer Abfolge der Landschaftselemente durch Pflanzung randlicher Gehölzbiotope mit vorgelagerten Staudensäumen und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen

Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

- Die in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Maßnahmen sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese Kompensationsmaßnahmen werden den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

Hinweise:

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen über 65,00 NN bedürfen der Zustimmung der WBV III, dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
- Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich.
- Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
- Je neu geschaffene Wohneinheit sollten 1,5 Stellplätze/Garagen im Baugenehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachgewiesen werden.**



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II Höchstmaß zwingend
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- WE Wohneinheit je Einzelhaus 2WE Doppelhaus je Hälfte 1WE
- PD / SD Pultdach / Satteldach

4. Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grünfläche (öffentlich)
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Fläche für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Isophonenlinie
- SSK Schallschutzklasse

III. Planbestimmende Maße

- 16,0 Maße, Breitenmaße parallel
- 62,0 Höhenpunkt über NN geplante Straßenhöhe

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnr.

- topogr. Höhenlinie
- Wohngebäude
- Baum
- Wirtschaftsgebäude

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers I DZ - 7120)
Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die genaue geometrische Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stadtvermessungsamt.

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 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- 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 27. Nov. 2001 (GV. NRW. S. 811)
- 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

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 03.07.2002
Stadtplanungsamt

gez. Teichler
Dipl.-Ing.
gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

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

Rheine, 03.07.2002
Stadtvermessungsamt

gez. Müller
Städt. Verm.-Direktor

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 03.07.2002 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 03.07.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Dieser Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Nr.2 aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine vom 03.07.2002 in der Zeit vom 22.07.2002 bis einschließlich 22.08.2002 öffentlich ausgestellt.

Rheine, 23.08.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 24.09.2002 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 24.09.2002

gez. Niemann
Bürgermeister

gez. W. Gehrke
Schriftführerin

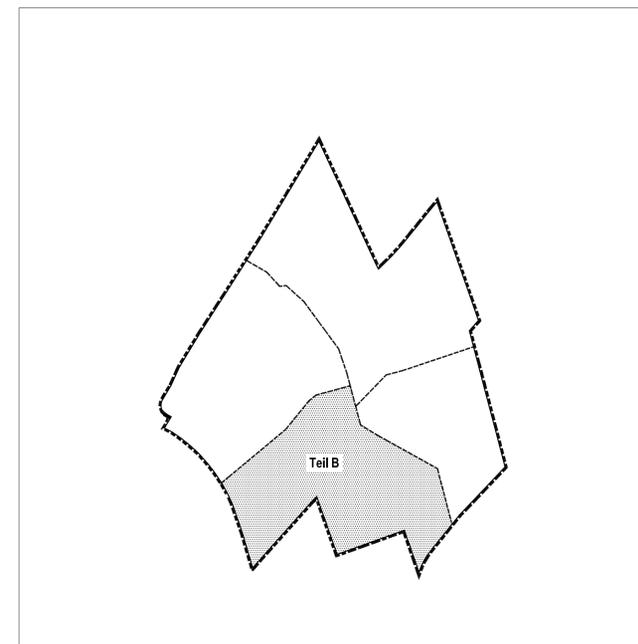
Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 06.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 06.11.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 298
Kennwort: "Wohnpark Dutum - Teil B"

Maßstab 1 :1000



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96