Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung einer Fläche mit besonderer Gestaltung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
- II — Höchstmaß
- FH — Firsthöhe
- TH — Traufhöhe

3. Bauweise

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- max. 2 WE — maximal 2 Wohneinheiten zulässig

4.Flächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderem Ausbau
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):
- F + R — Fuß- und Radweg
- F + R *1) — Fuß- und Radweg (Geh-,Fahr-u. Lieferverkehr zugunsten des Eigentümers der Hofstelle Neue Stiege 13)
- F + R *2) — Fuß- und Radweg (Geh-,Fahr-u. Lieferverkehr zugunsten des Eigentümers der Hofstelle Neue Stiege 13)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GFL — Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grünfläche

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Fläche für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- Isophonenlinie SSK (Schallschutzklasse)
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Planbestimmende Maße

- 18,0 — Maße, Bezugsmaße parallel
- R= 8,0 — Radien

IV. Bestandsangaben

- Flurgrenze
- 123 — Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- topogr. Unmöglichkeit
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 20.12.78 angewendet. (RdErl. d. Innenministers (D2- 7120)
Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt das Stichmaßverzeichnis.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Zu- und Abfahrten zur L 578 sind generell unzulässig; hiervon ausgenommen ist die vorhandene Zufahrt des Grundstückes Neue Stiege 1.
3. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 578 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.
4. Gem. § 9 (1) Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die nicht notwendigen, dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen. Schallschutzfenster (-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.

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

5. Die Traufhöhe und die Firsthöhe dürfen bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzten Höhen, gemessen Oberkante angrenzende bzw. zugehörige Verkehrsfläche, nicht unter- bzw. überschreiten.
6. Je neu geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze/Garagen im Baugenehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachzuweisen.
7. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
8. Bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Spielplätze etc., im Sinne des § 21 a (2) BauNVO ist der Nachbarschutz zu gewährleisten.
9. Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen (Garagenvorplatz, Gehweg etc.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Diese Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren nachzuweisen.
10. Die im Bebauungsplanentwurf 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 in Verbindung mit § 8 BNatSchG

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

11. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, z. B. Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Salweide, Stechpalme und untergeordnet Rotbuche. Die als Überhälter zu entwickelnden Bäume 1. Ordnung sollten einen Stammumfang von 18 - 20 cm besitzen. Für Solitärgehölze im Bereich der Straßenbäume und Stellplätze sind zu verwenden: Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn), Acer platanoides "Autumn Blaze" (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Esche), Tilia cordata "Erecta" (Winterlinde) und Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde).
12. Die nicht überbaubaren Grünflächen sind im Zusammenhang mit den Regenwassermulden naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen sind unzulässig, und für Wege, Terrassen etc. sind offenporige Materialien zu verwenden. Es ist mindestens ein Hochstamm der o. g. Arten oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 16 - 20 cm zu pflanzen. Bei an Grünflächen angrenzenden Grundstücken sind Hecken aus einer Hecke, ansonsten ein Gehölzstreifen aus heimischen Strauch- und Baumarten mit einer Mindestgröße von 25 m² anzulegen. Garagendächer oder Dächer von Nebengebäuden ab 15 m² Grundfläche sind dauerhaft zu begrünen. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.
13. Im Bereich der allgemeinen Wohnbebauung sind auf den Grundstücken oder deren Grenzbereiche (Gemeinschaftsanlagen) Mulden/Gräben, ggf. in Verbindung mit Rigolen, für das Auffangen und Versickern von Regenwasser anzulegen.
14. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Abfolge der Landschaftselemente durch Pflanzung randlicher Gehölzstriche mit vorgelagerten Staudensäumen und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen zu schaffen. Im nordöstlichen Teil der öffentlichen Grünanlage sind kleinräumig wechselnde Standortfaktoren durch Bodenmodellierungen und die Anlage einer größeren Versickerungsmulde herzustellen.
15. Der erhaltenswerte und gekennzeichnete Baumbestand ist während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Natürliche Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen zuvor dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster,schriftlich anzuzeigen.
2. **Je neu geschaffene Wohneinheit sollten 1,5 Stellplätze/Garagen im Baugenehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachgewiesen werden.**

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW FÜR DEN IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN BEREICH:

Grundsatz:

Für alle nachstehend genannten Regelungsbestandteile gilt, dass aneinander gebaute Baukörper (z. B. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Garagen, etc.) mit identischen Materialien desselben Fabrikates und in gleicher Bauart und Detailgestaltung auszuführen sind.

A. Baukörperform (Angaben zum Hauptbaukörper)

1. Dachform: Zulässig sind Satteldächer ohne Abwalmungen.
2. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung beträgt 42 bis 48°.
3. Gebäudetiefe: Zulässig ist eine maximale Gebäudetiefe (von Traufwand zu Traufwand) von 10 m (Gebäudeausdehnung).
4. Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe wird auf 2,80 m bis 4,00 m festgesetzt.

Empfehlung:

Die angestrebte Baukörperform ist das klar ablesbare Rechteck. Das Proportionsverhältnis von Länge zu Tiefe des Einzelbaukörpers sollte mindestens 4 : 3 betragen.

B. Fassadengestaltung (Angaben zum Hauptbaukörper)

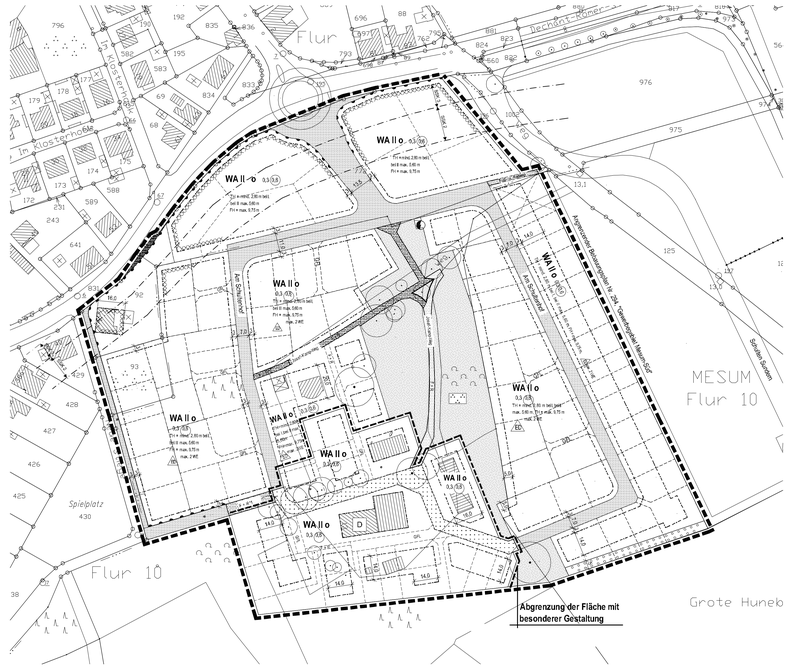
1. Außenwandmaterial/-farbe:

Als Hauptwandbekleidungsmaterialien zulässig sind:

- rotes Verblendsteinmauerwerk (Tonziegel, Kohlebrand, Glattstrich, nicht glasiert, rot bis rot-braun-bunt, mittelgrau verfugt, NF-, RF- oder DF-Format)
- graues Verblendsteinmauerwerk, dunkel verfugt
- modernes Holzständerwerk und Stahl-Glas-Fassaden

Für untergeordnete Flächen und Bauteile zulässig sind:

- Holzverschalung (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt, keine Farbanstriche)
- Sandstein, nicht poliert (für Sockel, Sohlbänke, Tür- und Fenstergewände)
- Sandsteinfarbige Putzflächen
- Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterhilfen



2. Fenster- und Türmaterial-/-farbe:

Fenster und Türen sind in Holz oder Metall (Aluminium, Stahl, einbrennlackiert) auszuführen. Die Fenster sind in weiß (Lackierung oder Lasierung) oder Holz, naturfarben, lasiert oder in dunklem Farbanstrich (grau, anthrazit, dunkelgrün) auszuführen. Die Haustür soll einen nicht weißen Farbanstrich erhalten oder in Holz, naturfarben, lasiert ausgeführt werden.

3. Öffnungsproportionen:

Alle Fensteröffnungsformate sind grundsätzlich hochrechteckig auszuführen (Mindestverhältnis Höhe zu Breite 3 : 2). Ab einer Öffnungsbreite von 90 cm Rohbaumaß ist eine senkrechte Fensterteilung erforderlich. Scheinsprossen (im Glas liegende Sprossen) sind unzulässig.

4. Balkone/Loggien:

Balkone und Loggien sind im Einzelfall und nur auf der straßen- und platzraumabgewandten Seite des Gebäudes zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht störend beeinflussen. In das Dach eingeschnittene Loggien, Balkone und Terrassen sind unzulässig.

5. Rolladen/Markisen:

Rolladenkästen sind in die Fassade zu integrieren. Markisen sind nur auf der straßen- und platzraumabgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

6. Vordächer/Überdachungen:

Dem Straßen- und Platzraum zugewandte Vordächer und Überdachungen sind in ihrer Bauart, Material- und Farbgebung auf die einheitliche Gestaltung des öffentlich wirksamen Raumes abzustimmen.

C. Dachgestaltung (Angaben zum Hauptbaukörper)

1. Dachfarbe/-material:

Die Dachflächen sind mit roter bis rotbrauner Hohlpfannendeckung zu versehen. Betondachsteine sind zulässig, es wird jedoch die Verwendung von Tonziegeln empfohlen.

2. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind als traufdurchlaufende Giebelhäuschen mit Flachdachabdeckung oder leichten Segmentbogen bis zu einer Länge von einem Drittel der Länge der Gebäudetraufseite zulässig. Als seitliches Bekleidungsmaterial zulässig sind Holzverschalungen (Lärche, Pappel oder Eiche, unbehandelt, keine Farbanstriche) oder Zinkblechbekleidungen sowie Stahl-Glas-Konstruktionen. Ganz in Zinkblech verkleidete Gauben sind ebenfalls zulässig.

3. Dachflächenfenster sind nur auf der straßen- und platzraumabgewandten Seite des Gebäudes zulässig.
4. Traufe-/Ortgangausbildung:

Traufe- und Ortgangdetails sind knapp auszubilden. Der Dachüberstand darf für den Ortgang maximal 15 cm, für die Traufe maximal 30 cm betragen. Schildgiebel sind zulässig.

5. Schornsteinausbildung:

Dachhautdurchstoßende Schornsteine sind in fassadengleichem Vormauerstein zu verblenden. Edelstahlkamine sind ebenfalls zulässig.

6. Solaranlagen:

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren und müssen flächenhaft in die Ebene der Dachhaut eingelassen werden. Auf die Dachhaut aufgesetzte Einzelkollektoren und -anlagen sind unzulässig.

7. Satellitenempfangsanlagen:

Empfehlung: Satellitenempfangsanlagen sollten nicht als Einzelanlagen ausgeführt werden. Die Einzelhaushalte können an eine Gemeinschaftsempfangsanlage angeschlossen werden, die an zentraler Stelle angeboten werden soll.

D. Nebengebäude (Anbauten, Garagen, Carports):

1. Dach:

Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens 15° Neigung auszuführen. Flachdächer sind unzulässig.

2. Fertiggaragen:

Betonflachdachfertiggaragen sind unzulässig. Nach Gestaltungsabstimmung mit der Stadt Rheine können Sektionatore im Einzelfall zugelassen werden.

3. Material:

Hier gelten die unter B 1 getroffenen Regelungen.

E. Freiflächen:

1. Generalklausel:

Die Gestaltung der privaten Freiflächen ("Vorgartenzone", Zufahrten, Eingänge, Abstellung, Beleuchtung etc.) auf der straßen- und platzraumzugewandten Seite der Grundstücke ist nach den Maßgaben eines übergeordneten Hofraumgestaltungsplanes vorzunehmen. Für die Flächen, die außerhalb des vorgenannten Planes liegen, gelten die nachfolgenden Regelungen.

2. Einfriedungen:

Folgende Materialien sind zur Einfriedung der privaten Grundstücke zulässig:

- Bruchsteinmauern auf hiesigem Sandstein
- Ziegelmauerwerk mit fassadenähnlichem Steinmaterial
- Geputzte Mauern
- Hecken aus heimischen, bodenständigen Laubgehölzen (s. Pflanzliste)

3. Bepflanzung:

Grundsätzlich sind zur Bepflanzung der unversiegelten Flächen heimische, bodenständige Gehölze (s. Pflanzliste) zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig. Zulässig sind jedoch ferner: Ilex, Taxus, Douglasie, Wacholder.

F. Ausnahmen:

Von den vorgenannten Regelungen kann abgewichen werden, wenn die mit der Absicht dieser Gestaltungssatzung verbundenen Ziele auf andere Weise adäquat erreicht werden können. Für den Ausnahmefall ist das Einvernehmen der Stadt einzuholen. Die Stadt kann zur Beurteilung im Einvernehmen mit dem Eigentümer unabhängige Berater hinzuziehen.

G. Benehmensherstellung:

Zur Umsetzung und Qualitätssicherung der mit dieser Satzung verbundenen Gestaltungsabsichten setzt die Stadt Rheine das Verfahren der "Benehmensherstellung" mit dem Bauherrn/Architekten/Bauherrenvertreter Westfalen-Lippe für die begünstigte Bebauung aller im Satzungsbereich eingerechten Vorhaben ein. Im Freistellungsverfahren ist mit dem vorgenannten Amt das Benehmen herzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. 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)
2. 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)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
5. 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)
6. 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)
7. 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 städtbauliche Planung:

Rheine, 03.07.2002 — Stadtplanungsamt

gez. Teichler — gez. Dr. Kratsch
Dipl.-Ing. — 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. Kratsch
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 ausgelegen.

Rheine, 23.08.2002 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Dr. Kratsch
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 — gez. W. Gehrke
Bürgermeister — Schriftführer

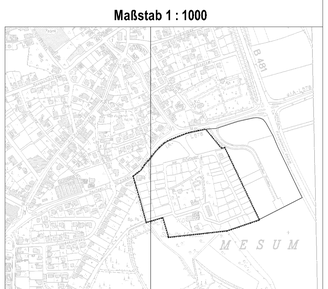
Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 06.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 06.11.2002 — Der Bürgermeister In Vertretung

gez. Dr. Kratsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine
3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 295
Kennwort: "Wohnpark Mesum"

Maßstab 1 : 1000



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000 — Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96