

Zeichnerische Festsetzungen Planzeichenerklärung
gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA (M) Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 20% Grundflächenzahl, z.B. 0,4 /20% Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO

I-II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend

2 Whg Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude (E./Einzelhaus; D./Doppelhaushälfte; H./Reihenhausteil)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

O Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser

Baulinie, überbaubare Fläche

Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Straßenausbau

G+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch im Staelskottenweg; Stromleitung 30 kV

Grünflächen, Pflanzen

Grünfläche (öffentlich, privat)

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

Pflanzgebot für Laubbaum

Erhaltungsgesamt für Laubhecke

Pflanzgebot für Laubhecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Kennziffer der Bereiche der Vereinfachten Änderung Siehe Begründung zum Bebauungsplan

Flächen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen: Siehe Textliche Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

übergreifende Festsetzungen

TH max. 4,50 m maximale Traufhöhe, siehe Örtliche Bauvorschriften

FH max. 10,50 m maximale First-/Gebäudehöhe, siehe Örtliche Bauvorschriften

DN 40°-50° zulässige Dachneigungen, siehe Örtliche Bauvorschriften (II: bei zwei Vollgeschossen; III: bei drei Vollgeschossen)

NTD zulässige Dachform: nur Walmd- und Zeltdach

← vorgeschriebene Firstrichtung, +/- 15°

Bestandsdarstellungen Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Wohngebäude, Zahl der Vollgeschosse

vorhandene Nebengebäude, Garagen

vorn. Flurstücksgrenze, Flurstücknummer

vorgeschlagene Bebauung

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Bebauungsplan Nr. 290 "Staelskottenweg/Hauenhorster Straße"



Textliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 20% überschritten werden.

2. Garagen und Nebenanlagen

a) Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

b) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen sowie offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

c) Entlang der Hauenhorster Straße müssen die Stellplätze je Wohngebäude in einer Gemeinschaftsanlage mit einer Zufahrt zusammengefasst werden. Ausnahmsweise können auch für einzelne Stellplätze separate Zufahrten zugelassen werden, wenn die Realisierung der Gemeinschafts-Stellplatzanlage zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind die angegebenen Wohneinheiten maximal zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude; 1 Reihenhaus = 3 oder mehr Wohngebäude).

4. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den privaten Grundstücksflächen je 200 m² einer überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ein bodenständiger, heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Baumarten sind zu empfehlen: Weibstern, Felsenbirne, Spitzahorn, Hainbuche, Baumweissel, Vogelbeere, Eberesche, Mehlbeere, Winterlinde. Die Bäume sind als Hochstamm mit Ballen, mit einem Stammumfang von mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Längsseiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, mit einer Hecke anzupflanzen oder ganzflächig mit einer Wandbepflanzung zu begrünen.

c) Die festgesetzten Pflanzgebote für Hecken sind mit standortgerechten, heimischen Strauchgehölzen vollflächig mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m auszuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind: Haselnuss, Weibstern, Schlehe, Hundstee, Roter Hainbühl, Schwarzer Holunder, Hainbuche. Die Sträucher sind als verpfanzte Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm anzupflanzen.

d) Das Erhaltungsgebot für die vorhandene Hecke entlang des Bahndammes ist zu beachten, eine Schädigung der Pflanzen ist auszuschließen, bei Abgang sind die Pflanzen an gleicher Stelle zu ersetzen.

e) Die Reihe der Baumpflanzgebote entlang der Hauenhorster Straße ist einheitlich mit hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der Vorgärten der Privatgrundstücke auszuführen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum sind mindestens 6 qm Pflanzfläche unversegelt zu belassen. Die Bäume sind einheitlich mit der Baumart Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus Fastigiata) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm anzupflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) entsprechen. Die Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu unterpflanzen.

f) Die Baumpflanzgebote auf den privaten bzw. öffentlichen Grünflächen sind mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Alle Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Versorgungsleitungen sind so auszuführen, dass ein dauerhafter und langfristiger Erhalt der Bäume gewährleistet ist.

5. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Schallschutzes werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben, der Nachweis ist gem. DIN 4109 zu führen. Von den Auflagen sind Ausnahmen zulässig, wenn der Schallschutz auf andere Weise nachweislich sichergestellt wird.

a) In den besonders gekennzeichneten Flächen sind die Fassaden, die den jeweiligen Lärmquellen (Hauenhorster Straße, Staelskottenweg, bzw. Eisenbahn) zugewandt sind, besonders zu schützen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden muss das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R' w res von 40 dB durch die Außenbauteile (Wand, Fenster der Schallschutzklasse 3, Lüftung etc.) eingehalten werden. Falls notwendige Raumöffnungen von Schlaf-/Individualräumen zu den Lärmquellen orientiert sind, müssen schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, eingebaut werden. Alle übrigen Außenbauteile sind mit dem erforderlichen Schalldämm-Maß erf. R' w res von 35 dB auszuführen. (S. a. Hinweise)

b) In allen sonstigen Flächen sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R' w res von 35 dB durch die Außenbauteile (Wand, Fenster der Schallschutzklasse 2, Lüftung etc.) einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Dächer

a) Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante Straßenmitte der zugeordneten Erschließungsstraße. Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und Oberkante Straßenmitte der zugeordneten Erschließungsstraße. Bei Straßenneigung ist die mittlere Höhe des zugeordneten Straßenabschnittes maßgebend.

b) Soweit die Dachneigungen festgesetzt sind, müssen die Dächer der Hauptbaukörper entsprechend als Sattel-, Walmd- oder Zeltdächer ausgebildet werden, dabei sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer gestattet. Im WA (3) ist bei einer höheren Traufe als 6,50 m die Dachform nur als Walmd- oder Zeltdach zulässig.

c) Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Dachaufbauten darf bis max 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.

d) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

e) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.

2. Gestaltung der Fassaden

a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Putz zu erstellen. In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Fußnote 2 sind zusätzlich auch lasierte Holzfassaden zulässig.

b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-/ Sichtmauerwerk, Sandstein oder Holz) und gleichen Farbflächen auszuführen.

3. Gestaltung der Einfriedungen

a) Grundstücksgrenzen entlang des Bahngeländes sind überstiegsicher und ohne Tor und Tür einzufrieden. Die vorhandene Bepflanzung des Bahndammes ist dabei zu schützen.

Hinweise

1. Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).
c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Fermeldewesen

Der Deutschen Telekom AG in Münster ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

3. Außenanlagengestaltung

Die unversegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Fassadenflächen sind weitgehend zu begrünen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

4. Regenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung.

5. Lärmimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen ausgehend von den umgebenden Straßen und der Eisenbahnlinie zu erwarten.

Für die Bereiche mit der Kennzeichnung werden als vorbeugenden Schallschutz folgende Maßnahmen empfohlen:

a) Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet sein, dass notwendige Fenster/Raumlüftungseinrichtungen von Schlaf-/Individualräumen nicht zu den Lärmquellen, sondern zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sind, oder es sollte eine kontrollierte Lüftung eingebaut werden.

b) In der Anordnung und Gestaltung von Freisitzen, Terrassen u. ä. wird empfohlen, die Lärmimmissionen zu berücksichtigen, z. B. durch die lärmabschirmende Wirkung von Gartenmauern, Stellung der Garagen und dgl.

6. Kampfmittel

In dem Geltungsbereich ist das Vorhandensein von Kampfmittelresten aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen ist das Gebiet vom Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster zu untersuchen.

7. Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18922 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-/Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

Der Baumbestand im nördlichen Teilstück an der Hauenhorster Straße befindet sich nicht mehr innerhalb des Plangebietes. Grundstückszufahrten zu der neuen Wohnbebauung in diesem Bereich sind so anzulegen, dass der Baumbestand erhalten bleiben kann.

8. Pflanzgebote

Die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Hauenhorster Straße werden vom Erschließungsträger einheitlich und in einem Zuge nach weitgehender Fertigstellung der Bauten ausgeführt. Die Grundstückszufahrten sind darauf abgestimmt anzulegen.

9. Baukräne

Im Bereich entlang der Bahnanlagen ist vor der Aufstellung von Baudreh- oder Autokränen ein Ortsvermerk mit der Deutschen Bahn AG, Tel. (0541) 345 - 351, zu vereinbaren. In jedem Fall darf der Kranausleger den Bereich der Gleisanlagen (Fahrleitungen/Freileitungen) nicht erreichen.

10. Flugsicherung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist ab einer Bauhöhe von 20 m über Grund die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung erforderlich.

11. Altlasten, Bodenkontaminationen

Bei erbaulichen Arbeiten, wie z. B. Gründungsmaßnahmen oder Verlegungen von Leitungen, muss überschüssiges Bodenmaterial einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Die Verwertungsalternative ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Steinfurt abzustimmen.

Rechtsgrundlagen:

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Bauzonierungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).

Planzeichengesetz 1900 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439 / SGV NRW 2129).

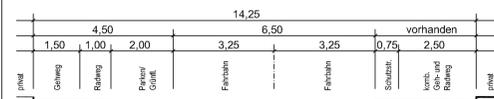
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

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

gepl. Straßenquerschnitt "Staelskottenweg"



Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 23.04.07
Produktgruppe Stadtplanung
gez. M. Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeicherverordnung.
Rheine, 23.04.07
Produktgruppe Vermessung
gez. Hildebrandt
Städt. Vermessungsrat

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 03.05.06 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 23.04.07
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. U. Ehrenberg
Beigeordnete

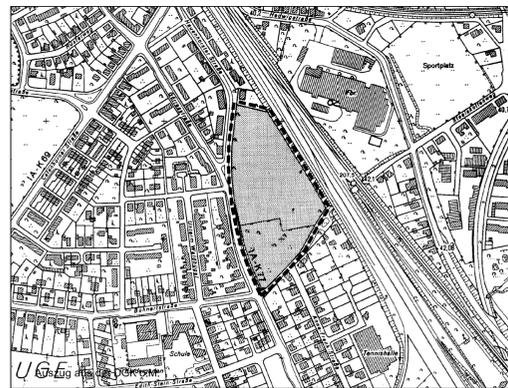
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 21.06.06 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 23.04.07
gez. A. Korffelder
Die Bürgermeisterin
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 24.04.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 24.04.07
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. U. Ehrenberg
Beigeordnete



Bebauungsplan Nr. 290 "Staelskottenweg/ Hauenhorster Straße" einschl. 1. Vereinfachter Änderung

Satzungsbeschluss Stand wie 06.04.2006
Planzeichnung I. M. 1:1.000

Bearbeitung: Stadt Rheine
Stadtplanungsamt
Klosterstraße 14
48431 Rheine
Tel. 05971 - 939 - 0
Fax 05971 - 939 - 233
eMail: info@rheine.de
Planung: Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Heuvelodopsbusch 18
48269 Emmsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Tel. 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de