

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als: Höchstmaß
I	Firsthöhe (Gebäudehöhe)
FH	Firsthöhe (Gebäudehöhe)
TH	Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

4. Baugestaltung

15° - 45°	Dachneigung
-----------	-------------

5. Weitere Nutzungsarten

	Straßenverkehrsfläche
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

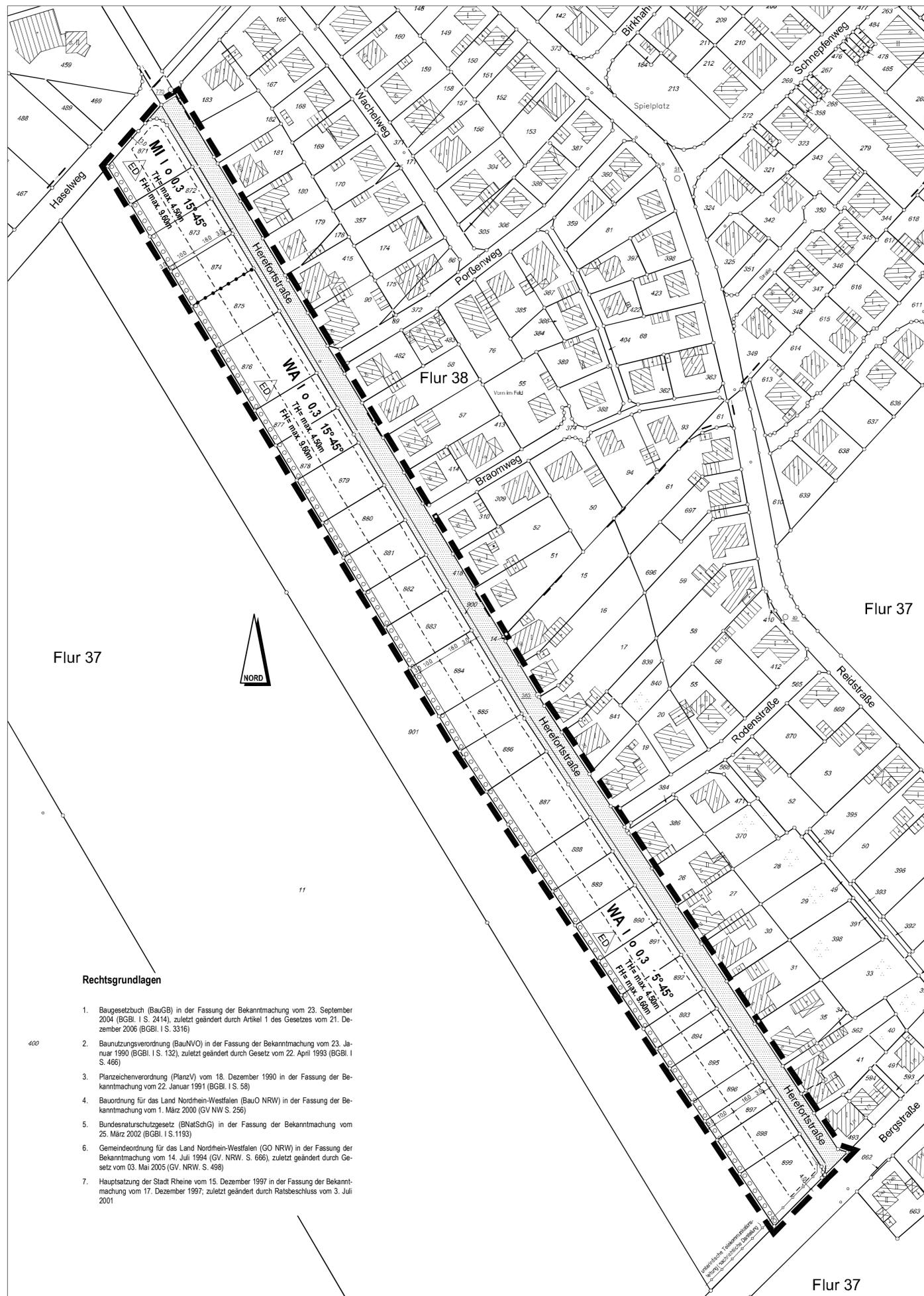
6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III. Planmaße / Bestandsangaben

	Vermaßung
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	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 ID2 - 7120)



Flur 37

Flur 37

Flur 37

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
- 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. 311, Herefortstraße - West

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

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet

2.1 Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte, ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

4. Begrünung

3.1 Je 200 qm Grundstücksfläche sind mind. ein standortgerechter Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

3.2.1 Für die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen gilt: Es sind ausschließlich folgende Straucharten als Heister in einer Dichte von mind. einer Pflanze pro 1,5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Fagus sylvatica (Rohbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Populus tremula (Zitterpappel), Betula pendula (Sandbirke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Salix caprea (Salweide), Sarothamnus scoparius (Besenginster), Rhamnus frangula (Faulbaum). Von den genannten Arten sind mindestens vier verschiedene Arten als gemischte Hecke zu pflanzen.

Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten. D.h. der Pflanzabstand zu dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück beträgt mindestens 0,5 m. Die Hecke darf eine Höhe von 2 m nicht übersteigen.

3.2.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl zu ersetzen. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen.

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

4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

4.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen.

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.

4.2 Es ist eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude ausgenommen.

4.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traufhöhe zulässig.

4.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 4,50 m einhalten.

III. Versickerung

1. Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Auf der Grundlage des § 51 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes ist das unbelastete bzw. nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommt ausschließlich die Versickerung in Form einer Muldenversickerung in Betracht – andere Versickerungsarten wie Rigolen- oder Schachtversickerung sind nicht zulässig.

2. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen ist einer Muldenversickerungsanlage zuzuleiten. Die Versickerungsanlage ist nach dem ATV-DVWK-Regelwerk A138 herzustellen und zu betreiben. Die Größe der Muldenfläche beträgt pauschal 25% der angeschlossenen versiegelten Fläche.

3. Um einen ausreichenden Abstand zwischen der Sohle der Muldenversickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zu erreichen, ist das Gelände der Grundstücke um 0,50 m auf 37,50 m NN aufzufüllen. Die Durchlässigkeit des aufzufüllenden Bodens muß im Muldenbereich zwischen $k_v = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s und $k_v = 1 \cdot 10^{-10}$ m/s betragen.

4. Der Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken beträgt grundsätzlich mindestens 2 m. Von Gebäuden sollten die im o.g. Regelwerk aufgeführten Mindestabstände eingehalten werden, um Vernässungen zu vermeiden.

5. Grundsätzlich ist der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Rheine nachweispflichtig.

6. Für Zufahrten und Wege sollten versickerungsfähige Befestigungen z.B. Schotterrassen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster eingebaut werden. Um die versiegelte Fläche gering zu halten werden weiterhin schmale Fahrschienen mit begrünter Zwischenstreifen empfohlen.

Hinweise

1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenoberfläche unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 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 (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Die Einhaltung der Energieeinsparverordnung ist auch aus Gründen des Schallschutzes zu beachten.

3. Im Plangebiet lassen Luftbilder keine 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/Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.

4. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 24.06.08

Produktgruppe Stadtplanung

gez. M. Gellenbeck

Städt. Baurätin z.A.

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

Rheine, 24.06.08

Produktgruppe Vermessung

gez. Hildebrandt

Städt. Vermessungsratin

Der Stadtwirtschaftsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21.02.07 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 24.06.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann

Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.07.07 bis einschließlich 30.07.07 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtwirtschaftsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 19.09.07 in der Zeit vom 06.03.08 bis einschließlich 07.04.08 öffentlich ausgelegt.

Rheine, 24.06.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann

Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 24.06.08 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 24.06.08

gez. Angelika Kordfelder

gez. Theo Eifert

Die Bürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 08.07.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 08.07.08

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Kuhlmann

Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 311 Kennwort: "Herefortstraße-West"

Maßstab 1 : 1000

Stand: 04.06. 2008



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96