

# Bebauungsplan Nr. 316, "Parkstraße – Ferdinandstraße"

## Textfestsetzungen

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: 28.02.2017 – **Vorentwurf**



## **1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

### **(1) Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6 BauNVO)

- 1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5 festgesetzten Baugebieten sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 In dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebiet sind ausschließlich die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### **(2) Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 5 2. Halbsatz BauNVO wird für das Mischgebiet und für die Wohngebiete WA 1-3 oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgesetzt: Oberirdisch eine GRZ bei WA von 0,4 , bei MI 0,6 und unterirdisch - zur Anlage von Ein-/Ausfahrten zu Tiefgaragen und Tiefgaragen selbst - eine GRZ von 1,0.
- 2.2 Tiefgaragen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht wesentlich gestört werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 sowie im Mischgebiet MI kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise für die unter Nr. 1 und 2 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).
- 2.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Bezugspunkt festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern / Oberkante First bei Pult- und Satteldächern). Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 wird als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die mit 40,10 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Windthorststraße (im Kreuzungsbereich zur Richardstraße) festgelegt. Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 sowie für das Mischgebiet MI ist als

Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die mit 40,02 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Breite Straße (im Kreuzungsbereich zur Richardstraße) maßgebend. Für das Baugebiet WA 5 wird als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die mit 39,75 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Parkstraße (in Höhe Flurstück 43, Hausnummer 12) festgelegt. Die Kanaldeckel sind in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkte BZP 1, BZP 2 und BZP 3 gekennzeichnet.

- 2.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Hauptgebäude zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind.

### **(3) Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

### **(4) Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 In den Baugebieten WA 1 - WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist die Errichtung von Stellplätzen nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „ST“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig.
- 4.2 In den Baugebieten WA 4 und WA 5 ist die Errichtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.3 Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

### **(5) Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den Straßen- / Erschließungsflächen abgewandten Grundstücksseiten zulässig. Ihre Grundfläche darf max. 10 m<sup>2</sup> betragen. In den Vorgartenbereichen - Bereich zwi-

schen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche/Erschließungsfläche - sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und/oder Fahrradabstellanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs.1 BauNVO).

## **(6) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 In den als WA 1, WA 2, WA 5 und MI festgesetzten Baugebieten sind die mit einem Geh- und Leitungsrecht GL belegten Flächen zugunsten der Anlieger/Öffentlichkeit A und Erschließungs- und Versorgungsträger E festgesetzt.

6.2 Im Mischgebiet MI ist die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL belegte Fläche zugunsten der Anlieger/Öffentlichkeit A und Erschließungs- und Versorgungsträger E festgesetzt.

## **(7) Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 In den als Allgemeine Wohngebiete WA und Mischgebiet MI festgesetzten Baugebieten ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 6 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## **(8) Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Festsetzungen werden im weiteren Planungsprozess nach Vorgabe Lärmgutachter ergänzt.

## **2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

### **2.1 Fassadenmaterial und -farbe**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 BauO NRW)

Die festgesetzten Baugebiete WA 1 – WA 3 und das Mischgebiet MI sind jeweils mit einem/einer einheitlichen Fassadenmaterial und -farbe sowie mit gleichen Dachformen, -neigungen und -materialien zu errichten.

## **2.2 Dächer, Dachformen und Gauben**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 BauO NRW)

In den als Allgemeine Wohngebiete WA 4 und WA 5 festgesetzten Baugebieten sind Dachgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Offene oder geschlossene Gaubenteile sind in der Fassadenfront nicht zulässig. Dachgauben müssen 1,50 m von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.

Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.

## **2.3 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 BauO NRW)

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

## **2.4 Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 und § 65 Abs.1 BauO NRW)

In den Baugebieten WA 1 - WA 5 und im Mischgebiet MI sind Grundstückseinfriedungen an Verkehrs- / Erschließungsflächen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) in Verbindung / Kombination mit einer Hecke oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die zulässige Höhe der blickdurchlässigen Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt, die Höhe der Hecke auf eine maximale Höhe von 2,00 m.

Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und einer maximalen Länge von 3,00 im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

## **2.5 Anlagen für Abfallbehälter**

Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche - mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

#### **3.2 Kampfmittel**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches/Änderungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Verdachtsflächen für ein mögliches Kampfmittelvorkommen geführt. Eine Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg –Kampfmittelbeseitigungsdienst ist daher für eine weitere Abschätzung und ggf. Sondierung erforderlich und erfolgt rechtzeitig.

#### **3.3 Artenschutz**

Die Notwendigkeit, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG zu vermeiden, ist zu beachten. Dazu gehört, dass Maßnahmen der Rodung und Bau-  
feldfreimachung zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken außerhalb der Brutzeit zu erfolgen haben (01. Oktober bis 28. Februar).

#### **3.4 Einsichtnahme**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

#### **3.5 Datenmaterial**

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

Rheine, März 2017  
Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag

---

Martin Dörtelmann  
Städt. Oberbaurat