

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplans Nr. 297, Kennwort: „Zum Hermannsweg – Elite“

Im Folgenden werden die neu zu errichtenden Wohngebäude als Nebenwohngebäude; das um- bzw. auszubauende Bestandsgebäude als Hauptwohngebäude bezeichnet.

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

Art der baulichen Nutzung

1. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Darüberhinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. Die **Höhe des Firstes** darf für die Nebenwohngebäude maximal 8,50 m, für das Hauptwohngebäude maximal 11,00 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
4. Die **Traufhöhe** der Nebenwohngebäude darf höchstens 3,40 m, für das Hauptwohngebäude höchstens 4,20 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
5. Die **Sockelhöhen** (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.
6. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur im Hauptwohngebäude zulässig. Diese dürfen dabei die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.

Bauweise

7. Die in der Plandarstellung angegebene **Firstrichtung** ist zwingend einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen

8. Im Geltungsbereich des Planes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in dem für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Bereich folgende resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) für Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten. Zu den schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zählen Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büro-, Arbeits- und Praxisräume.

Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$

-
9. Die mit einem **Erhaltungsgebot** belegten Bäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des zu erhaltenden Baumbestandes ist durch Neuanpflanzung artgleicher Bäume zu ersetzen.
 10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens **3 Stieleichen** (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (in 1 m Höhe) zu **pflanzen**. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
 11. **Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nach Maßgabe des § 44 Bundesnaturschutzgesetz folgende Maßnahmen umzusetzen:**
 - 11.1 Erforderliche **Baumfällungen, Rodungen und Gehölzbeseitigungen** dürfen nur außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02. durchgeführt werden.
 - 11.2 Zur Fällung vorgesehene Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten zu untersuchen. Vorhandene Öffnungen sind durch einen geeigneten Fachmann auf einen **Besatz** mit Fledermäusen hin zu kontrollieren. Empfohlen wird eine **Kontrolle** mittels Steiger und Videoendoskop. Sofern ein **Besatz** festgestellt wird, ist die Fällung einzustellen. Der Kreis Steinfurt / Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.
 - 11.3 Zum Schutz überwinternder Fledermäuse dürfen **Abrissarbeiten** nur in der Zeit von 15.03. – 31.11. durchgeführt werden. Die Arbeiten sind unter ökologischer Baubegleitung eines Fachgutachters/ Fledermausexperten durchzuführen. Sofern ein **Besatz** festgestellt wird, sind die Arbeiten einzustellen. Der Kreis Steinfurt/Untere Landschaftsbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten.
 - 11.4 **Abrissarbeiten** an der westlich gelegenen Scheune dürfen zum Schutz der dort brütenden Rauchschwalben davon abweichend von Festsetzung Nr. 13.2 nur in der Zeit vom 01.09. – 15.03. durchgeführt werden.
 - 11.5 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Zwergfledermausquartieren sind vor Beginn der Abrissarbeiten mindestens zwei **für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere** an Gebäuden zu schaffen. Es sollen mindestens ein Ganzjahreskasten bzw. ein ganzjährig nutzbares Quartier darunter sein. Bei den übrigen Quartiertypen sind Fledermausbretter oder Flachkästen etc. zu nutzen. Sie sind mindestens im Abstand von fünf Jahren zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten.
 - 11.6 Innerhalb des Plangebietes ist mindestens ein **Waldkauzkasten** aufzuhängen oder ein Dachstuhl zu öffnen, um den potentiellen Verlust eines Waldkauztageseinstandes auszugleichen. Diese Maßnahme ist spätestens bis zum 01.10. im Jahr des Abrisses/Baubeginn durchzuführen.
 - 11.7 Für die Beseitigung von Lebensraum und der Fortpflanzungsstätte eines **Rauchschwalbenpaares** sind mindestens **zwei Nisthilfen** in einem geplanten Carport oder anderer geeigneter Stelle fachgerecht anzubringen. Eine fachliche Begleitung/Umsetzungskontrolle in Bezug auf die fachgerechte Bereitstellung der Nisthilfen sowie eine Erfolgskontrolle zur Brutzeit sind erforderlich. Die Massnahme ist spätestens bis zum 15. 03. im Jahr des Abriss- / Baubeginns umzusetzen. Das Ergebnis der Erfolgskontrolle ist der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt aufzufordern schriftlich zuzuleiten. Sofern die Wirksamkeit nicht bestätigt werden kann, sind weitere Massnahmen mit der genannten Behörde abzustimmen.

-
- 11.8 Zur **Reduzierung von Lichtimmissionen** in Fledermausfunktionsräume ist auf eine intensive Außenbeleuchtung zu verzichten. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in Gehölzbestände und den Mühlenbach vermieden werden.
- 11.9 Eine **nächtliche Ausleuchtung von Baustellen** ist zu unterlassen.

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

12. Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Grundton **rot zu verblenden**; unzulässig sind glasierte Verblender. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze). Davon abweichend können die Nebenwohngebäude auch mit einer weißen Putzfassade ausgestattet werden.
13. Die Dachflächen sind mit **roten bis rotbraunen Dachtonziegeln** oder Betondachsteinen einzudecken.
14. Fenster, Türrahmen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Eingangszonen sind für alle Nebenwohngebäude nur in einer **einheitlichen Farbgebung** zulässig.
15. Zufahrten sind lediglich im Eckbereich Schwanenburg/Zum Hermannsweg und im festgesetzten Bereich an der nördlichen Begrenzung zulässig.
16. Bei Abbruch der noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude entlang Zum Hermannsweg ist die entstehende Lücke durch eine gleichartige Bruchsteinmauer zu ergänzen. Sowohl der Mauerbestand als auch die neu zu errichtenden Bruchsteinmauern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder zerstörte Mauerteile sind durch gleichartiges Material zu ersetzen.
17. Für sonstige **Einfriedungen** sind ausschließlich Hecken sowie Holz- oder Metallzäune mit einfachen senkrechten Latten bzw. Profilen in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Hinweise

1. Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten.
2. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.
3. Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.
4. Weitere Informationen zu den artenschutzrechtlichen Festsetzungen 14.5 und 14.6 finden sich in der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Bebauungsplan vom 07.10.2016. Der Prüfungsbericht kann bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.