

Textl. Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen (Allgemeines Wohngebiet).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige First- und Traufhöhe ist in Meter über NHN in dem jeweiligen Bereich der Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Grundflächenzahl

Stellplätze, Garagen und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auf die Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V bis VII sind für Neubauten bzw.

Baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Büroräume u. ä. erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Lärmpegelbereich VI

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{w,res} = 50$ dB

Büroräume u. ä. erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Lärmpegelbereich VII

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. $R'_{w,res} = 53$ dB

Büroräume u. ä. erf. $R'_{w,res} = 50$ dB

Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Bereich sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen. Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden (s.o.) ist dabei einzuhalten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche in Terrassenlage und in den Obergeschossen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Seiten vorgesehen werden. Alternativ können Loggien im Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer geschlossenen Verglasung ausgeführt werden.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Sofern im Bereich der Grünflächen eine Feuerwehrezufahrt erforderlich wird, ist diese ausschließlich in wassergebundener Decke oder als Schotterrasen auszubilden.

6 BAUMSCHUTZ

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlichen Einwirkungen während der Bauphase zu schützen:

Im Kronentraufbereich dieser Bäume ist ein Abtragen des Oberbodens ausschließlich durch Handschachtung oder Einsatz eines Saugbaggers zulässig. Die Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.a.) im Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich darf nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden. Grundsätzlich sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Widerspricht die DIN in Einzelfällen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die östlichen Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material, z.B. Kies oder Schotterrasen zu befestigen. Stellplätze und Zufahrten müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Stammachse der zu erhaltenden Bäume einhalten.

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität zu ersetzen.

7 ARTENSCHUTZ

Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatschG

- Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.
- Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen betreffend ausnahmsweise auch zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres möglich.
- Die zur Fällung vorgesehenen 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 Landschaftsbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

B) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Aussenwandflächen sind als weißfarbene Putzfassade auszuführen.

2 DACHFORM

Als Dächer sind ausschließlich Walmdächer zulässig, wobei die obere Dachfläche des Walmdaches als Flachdach ausgebildet werden kann. Die Dachneigung des Walmdaches beträgt 40 – 50°. Für untergeordnete Dachflächen sind auch Flachdächer zulässig.

Loggien und Fenster im Dachbereich dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Eine Verglasung / Einhausung von Loggien im Dachbereich ist nicht zulässig.

- 3 DACHAUSBILDUNG**
Dachgauben sind im Plangebiet unzulässig.
Dachüberstände sind bis zu einem Maß von maximal 0,30 m zulässig.
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- 4 DACHEINDECKUNG**
Die Dacheindeckung ist anthrazitfarben auszuführen. Glänzende Eindeckungen sind unzulässig.
- 5 EINFRIEDUNG**
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des Grenzverlaufs die Errichtung einer Einfriedung als gemauerte Wand in einer Höhe von 2 m bezogen auf das Geländeniveau der nördlich angrenzenden Grundstücke, wie es in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist, festgesetzt. Im Kronentraufbereich der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume ist die Mauer auf Punktfundamenten mit freitragenden Stahlbetonbalken in Handschachtung zu errichten.
- 6 BESTANDSSCHUTZ**
Soweit eine abweichende Gestaltung im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bestand, ist diese auch weiterhin zulässig.

HINWEISE

- 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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2 KAMPFMITTEL**
Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“ hat einen Bombardierungsbereich mit Blindgängerverdachtspunkt festgestellt und empfiehlt die Durchführung von Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen. Hierzu ist frühzeitig und vor Baubeginn mit der örtlichen Ordnungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

Werden darüberhinaus bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfärbter Erdaushub oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- 3 BAUMSCHUTZ**
Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Für die überplanten Bäume ist vor Baumentfernung ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.
- 4 BODENSCHUTZ**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 5 EINSEHBARKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN**
Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 6 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.