WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - 2.2 Grundflächenzahl
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich max. 25% der festgesetzten GRZ zulässig.
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie müssen auf Ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den festgesetzten WA 7, WA 8 und WA 9 sind Garagen, Carports, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze zusätzlich auf der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der angrenzenden Straße zulässig.
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.2 Innerhalb der mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 - 4.3 Innerhalb der mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 3 bis 5 Wohneinheiten zulässig und innerhalb der mit WA 7 und WA 8 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.4 Innerhalb der mit WA 10 und WA 11 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise; 11/1989) einzustufen. Die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ sind der DIN 4109, Tabelle 8 zu entnehmen.

		Geschoss	Teilbereich 1	Teilbereich 2	Teilbereich 3	Teilbereich 4
Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur Surenburgstr./Schorlemerstr. sowie Seitenfassaden	alle Geschosse	LPB IV	—	—	—
	Rückseiten zur Surenburgstr./Schorlemerstr.		LBP III	—	—	—
	Fassaden zur Aloysiusstr. sowie Seitenfassaden		—	—	LPB IV	—
	Rückfassaden gegenüber der Aloysiusstr.		—	—	LPB III	—
	alle Fassaden		—	LPB III	—	LPB IV

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Ebenerdige Außenwohnbereiche für Grundstücke unmittelbar an der Surenburgstraße, der Schorlemerstraße (bis Quartierseinfahrt), der Aloysiusstraße sowie im Einmündungsbereich und am geplanten Wendeplatz der Scharnhorststraße sind beim Bau oder der genehmigungspflichtigen Änderung nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude oder aber das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellt.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.2 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
- 6.3 Die privaten Zier- und Nutzgärten sind strukturreich anzulegen. Sie müssen mit mindestens 50 % heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1 DACHFORM / -NEIGUNG

- 1.1 In den mit WA1, WA 2, WA 4, WA 8, WA 9, WA 11 und WA 12 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dachneigungen von mindestens 20° zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 1.2 In den mit WA 3, WA 6, WA 7 und WA 10 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 1.3 In dem mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° zulässig.

2 EINFRIEDIGUNG

Die hintere Grundstücksabgrenzung der unmittelbar an die südliche Plangebietsgrenze angrenzenden Grundstücke ist im Übergang zur Landschaft als geschlossener, hoher Metall-Stabgitterzaun herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Bauweise, durchgehend ohne Toranlagen bzw. Durchgänge und mindestens 1,2 m hoch auszuführen.

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. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2 KAMPFMITTEL

Der von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen angegebene Bombardierungsbereich mit Blindgängerverdachtspunkt wird vor Baubeginn abgesehen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3 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.

4 ALTLASTEN / ABBRUCHMASSNAHMEN

Aufgrund einer nutzungsadäquaten Sanierung der gesamten Fläche vor Baubeginn erfolgt keine Altlastenkennzeichnung der Flächen. Die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert. Bei nachfolgenden Aushubmaßnahmen können geringfügige Fundamentreste nicht ausgeschlossen werden.

5 ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen.

Es wird daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

- 6 ERSCHLISSUNG**
Für die ordnungsgemäße verkehrliche Abwicklung ist der Umbau des Knotenpunktes Elter Straße / Scharnhorststraße erforderlich. Dazu bedarf es einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und Strassen NRW, Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld.
- 7 BAUSCHUTZBEREICH**
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.
- 8 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.
- 9 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 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.
- 10 PASSIVER LÄRMSCHUTZ**
Das Plangebiet wird von vorhandenen (umliegenden) und noch geplanten Verkehrsanlagen (Straßen, Bahnstrecke) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 11 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.
- 12 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.