

Textliche Festsetzungen (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Die maximale Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull (TH und FH ü. NHN) darf nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

b) Die maximal zulässige Oberkante (OK) des zweiten Obergeschosses (2. OG) inkl. Brüstung/Attika über Normalhöhennull (ü. NHN) darf nicht überschritten werden.

c) Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Mischgebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Einrichtung von Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

5. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Die Orientierungswerte für Mischgebiet der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden in einem Teilbereich überschritten. Es werden maximal rd. 61 / 53 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

b) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

		Geschoss	MI
Einstufung Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Vorderfassaden der Gebäude in Bezug auf die Achse der K 77 *)	EG OG	III
	Seitenfassaden und rückwertige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Achse der K 77 *)	EG OG	-
*) Erläuterung/Definition:			
Vorderfassaden zur K 77	Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Achse der K 77 bilden		
Seitenfassaden	Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Achse der K 77 bilden		
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Achse der K 77 bilden		

c) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Seitenfassaden bzw. Rückseiten der Gebäude; gemäß Angabe in der obigen Tabelle). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-80 cm). Für die Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 17 hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm) zu pflanzen. Es ist unter den Arten Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Walnuss (*Juglans regia*) zu wählen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen. Es ist unter den Arten Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Walnuss (*Juglans regia*) zu wählen.

Eine Fällung von Bäumen ist nur in Ausnahmefällen und nur mit einer Genehmigung durch die Stadt zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

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

1. DÄCHER

Bei Hauptgebäuden im Plangebiet sind nur Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

Auf einer Fläche von nicht mehr als 25 % der Gesamtdachfläche ist auch Flachdachbebauung auf Zwischenflächen von einzelnen Gebäudeteilen und Flächen der Dachoberfläche des 2. OG zulässig.

Zudem sind auch Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen sowie für Nebengebäude in flachdachbauweise zulässig.

Hinweise

1. ARTENSCHUTZ

1.1 Baufeldräumung

Eine Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.2 Gebäudeabriss, Baumfällungen

Vor einem Abriss von Gebäuden oder dem Fällen alter Bäume (Stammdurchmesser > 30 cm) ist eine Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes und/oder der alten Bäume durch eine fachkundige Person (Fledermauskundler) erforderlich, um festzustellen, ob sich in diesen Strukturen relevante Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Wochenstubenquartiere oder Winterquartiere) von Fledermäusen befinden. Nach Überprüfung durch einen Fledermauskundler ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen weiterhin vor Fäll-, Abriss- oder Umbaubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Fledermauskundler unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen um ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs-/ oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

2. BODENDENKMÄLER

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon: 0251 – 591 8880) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW).

Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

3. BAUSCHUTZBEREICH

Innerhalb des Plangebietes ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (3) Nr. 1 a LuftVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.

4. ÖFFENTLICHE ABWASSERBESEITIGUNG

Die der Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.

5. BELASTUNG DER GEWÄSSER

Die ökologisch/hydraulisch natürliche Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken; zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

6. EINSICHTNAHME VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung und den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können bei der Stadt Rheine während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 77 (Hauptstraße) im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8. KAMPFMITTELRÄUMUNG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in einem Bereich, wo eine Belastung mit Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann. Daher wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg für diesen Bereich eine detaillierte Luftbildauswertung vorgenommen.

Im Ergebnis der Luftbilddauswertung konnte festgestellt werden, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z. B. Zeitzeugenaussagen).

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

9. 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 tiefliegende 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 u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

10. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L32 Kennwort: „Nienkamp“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift überplant.

11. 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.

12. ENTSORGUNG

Bei der Ausgestaltung des Vorhabens müssen vom Vorhabenträger für eine problemlose Abfallentsorgung ausreichend große Stellflächen für Abfallgroßcontainer 1,1 m² (Rest-, Bio-, PPK-, LVP) eingeplant werden.

13. ERSCHLIESSUNG/ZUFAHRTSREGELUNG

Im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des Bauantragsverfahrens hat eine Abstimmung bzgl. der Planungsbedingungen unter Beteiligung des Kreisstraßenbauamtes zu erfolgen.