

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
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 mit WA¹, WA², WA³, WA⁴ und WA⁵ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. (Diese Höhen orientieren sich an den geplanten Höhen in NN im Kanal- und und Übersichtsplan des Erschließungsentwurfes zum BP 344 vom 11.02.2019, siehe Anlage 1 der Begründung)
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - 2.2 Die Fußbodenoberkante der geplanten Gebäude ist mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen.
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Carports sind nicht zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig. Ausnahmsweise sind in WA 2 Stellplätze und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.2 In den mit WA¹, WA³, WA⁴ und WA⁵ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch überdachte Terrassen und Eingänge um bis zu 3 m zulässig.
 - 3.3 In dem mit WA² festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
Müllabstellplätze
Überdachte Fahrradabstellplätze
Terrassenflächen (nicht überdacht)
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 In den mit WA¹, WA³, WA⁴ und WA⁵ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) begrenzt.
In dem mit WA² gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

- 5.1 In dem mit WA¹ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die festgesetzten Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden. Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. DACHFORM / DACHNEIGUNG**
In dem mit WA¹ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdächer (0° - 10°) auszuführen.
In dem mit WA² gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszuführen.
In dem mit WA³ und WA⁵ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszuführen.
In dem mit WA⁴ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° auszuführen.
- 2. DACHAUFBAUTEN**
Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSHG NRW).
- 2. KAMPFMITTEL**
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- 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. 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.
- 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.