

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 108, Kennwort: "Im Lied Süd – Teil B"

### I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bzw. nach BauNVO

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:  
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

<i>Spalte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Zeile</i>	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
<i>1</i>	I	55
<i>2</i>	II	60
<i>3</i>	III	65
<i>4</i>	IV	70
<i>5</i>	V	75
<i>6</i>	VI	80
<i>7</i>	VII	> 80 *

\* für maßg. Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtl. Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.3 Schallschutz von Schlafräumen:  
Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.  
Alternativ hier-zu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

1.4 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche):  
In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmende Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) von 59 dB(A) tags bewirken.  
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (dabei gilt 1 Doppelhaus als 2 Gebäude). Im Baufeld entlang der Nahrodder Straße sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude möglich.
- 2.2 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 natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.

## **3. Begrünung / Bepflanzung**

- 3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit überlagernder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist naturnah - unter Verwendung standortheimischer Gehölze - zu gestalten und zu unterhalten. Sie ist auf mindestens 50 % der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, als Blühwiesen zu gestalten und extensiv zu pflegen (1 bis 3 Schnitte pro Jahr). Für die Gehölzanzpflanzungen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Felsenbirne, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Salweide, Hundsrose, Holunder, Faulbaum, Heckenkirsche. Die Grünfläche ist sukzessive des Baufortschrittes, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung im Plangebiet herzustellen.
- 3.2 Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.  
Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

## **4. Ein- und Ausfahrten**

- 4.1 Entlang der Nahrodder Straße (L 591) ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Von diesem Verbot kann bei Realisierung eines „Dorfladens“ bzw. eines „Ladens zur Versorgung des Gebietes“ eine Ausnahme zugelassen werden. Diesbezüglich ist lediglich eine einzige Ein- und Ausfahrt zulässig, die maximal 5 m breit sein darf.

## **II. 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 unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

- 2. Kampfmittel**  
Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- 3. 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 Garagen-einfahrten 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 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- 4. Baumschutz**  
Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.
- 5. Verkehrsanlagen**  
Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrsanlagen (Landesstraße, Bahnstrecke) beeinflusst. Von diesen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 6. 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.
- 7. Datenmaterial**  
Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich „Planen und Bauen“, Produktgruppe „Vermessung“.