

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, WA⁵ und WA⁶ 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. 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. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (bspw. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist. Die Höhen orientieren sich an den geplanten Höhen in NN im Kanal- und Übersichtsplan des Erschließungsentwurfes zum BP 344, siehe Anlage der Begründung.
 - 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.~~
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.
In dem mit WA⁶ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.
5. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 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 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

- 5.2 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 DSCHG 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 vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
4. **ARTENSCHUTZ**
Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu verstoßen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
Vor einem Gebäudeabriss ist im Zuge der Genehmigungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen fachkundigen Fledermausgutachter auszuschließen.
Zur Einhaltung des Tötungsverbot (von Brutvögeln) gem. § 44 BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung von Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.
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.