

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Entwurf**

zum Bebauungsplan Nr. 322 „Stoverner Straße - Nord“

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

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

- 1.1 Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen (Allgemeines Wohngebiet).
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nur ausnahmsweise zugelassen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

### **3. Erschließung**

- 3.1 Für Grundstücke mit festgesetztem Einfahrtsbereich sind keine weiteren Zufahrten zulässig.
- 3.2 Grundstückszufahrten, die über eine Straßenentwässerungsmulde führen, dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
- 3.3 Mehrere Zufahrten über eine Straßenentwässerungsmulde sind bezogen auf ein Grundstück nicht zulässig.

### **4. Schallschutz (siehe auch Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.4)**

- 4.1 Zum Schutz schädlicher Lärmeinwirkungen sind entlang der Bahnlinie ein Lärmschutzwall und eine Lärmschutzwand zu errichten. Der Verlauf und der Aufbau dieser Wand-/Wall-Kombination ist entsprechend Abb. 1 auszuführen. Eine Wohnnutzung ist im gesamten Geltungsbereich erst nach Funktionsfähigkeit der o.g. aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässig.
- 4.2 An der nordwestlichsten Ecke des Bebauungsplangebietes wird in ca. 9,0 m Abstand zur Gleismitte des südlichen Gleises eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 30,5 m errichtet. Diese knickt in einem 90° Winkel nach Südwesten ab.

Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt an der nordwestlichsten Ecke ausgehend 3,4 m über Schienenoberkante. Der senkrecht dazu verlaufenden Teil ist auf einer Länge von 6,8 m ebenfalls 3,4 m hoch und fällt - der Höhe der südlichen Flanke des Lärmschuttwalls folgend - auf 0,0 m ab. Gemäß den Anforderungen für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTV-Lsw 06 liegt die Mindestanforderung reflektierend ausgestalteter Lärmschutzwände bei einem Schalldämm -Maß von  $R_w > 24$  dB.

Die entsprechenden Wände können sowohl aus Beton, Glas, Holz, Kunststoff, Metall wie auch aus Ziegel und anderen abzudichtenden Mauersteinen hergestellt werden. Je nach Material sind dabei unterschiedliche Anforderungen an die Resistenz gegenüber Steinwurf, Feuer und Korrosion sowie Gründungs- und Standsicherheit zu erfüllen. In jedem Fall ist auf eine dichte Anarbeitung der einzelnen Elemente zu achten. Holzwände sind dabei entweder aus entsprechend dichten Bohlen im Nut-Feder-System zu erstellen oder aber zweischalig mit aneinander fugenversetzt angeordneten Paneelen auszubilden.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 6 der Schall 03 (Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 1990) bzgl. Anforderungen an Lärmschutzwände an Bahnstrecken ist die Lärmschutzwand auf der der Bahnlinie zugewandten Seite hochschallabsorbierend auszuführen. Für die dem Plangebiet zugewandte Seite sind keine Anforderungen an die Absorptionseigenschaften zu stellen.

4.3 In Fortführung der Lärmschutzwand ist ein Lärmschutzwall aus inerten Baustoffen mit folgenden Abmaßen zu errichten: Höhe:  $h = 3,4$  m über Schienenoberkante, Kronenbreite:  $b = 1,00$  m, Wallneigung: beidseitig  $1 : 1,5$ , resultierende Gesamtbreite: ca.  $15,00$  m -  $16,00$  m. Für die Bepflanzung (s. Festsetzung Nr. 7.3) ist der Wall mit natürlichem/kulturfähigem Boden abzudecken.

4.4 Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III – V folgende resultierende Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w, res}$ ) für Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten. Zu den schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zählen Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büro-, Arbeits- und Praxisräume.

#### Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w, res} = 35$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

#### Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w, res} = 40$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{w, res} = 35$ dB

#### Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w, res} = 45$ dB
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{w, res} = 40$ dB

Auf Grund der Schallabschirmung des Lärmschutzwalles kann der Lärmpegelbereich im Erdgeschoss um eine Klasse verringert werden.

Im Bereich der Lärmpegel IV und V sind schützenswerte Räume nur im Erdgeschoss zulässig.

4.7 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur auf den der Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseite zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005 tags sichergestellt werden kann.

4.8 Grundsätzlich ist im gesamten Geltungsbereich eine Wohnnutzung erst nach Umsetzung der o.g. Lärmschutzmaßnahmen zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 5. Erschütterungsschutz

5.1 Innerhalb des dargestellten Erschütterungsbereiches, d.h. in einem Abstand von bis zu 22 m von der Gleismitte des südlichen Gleises sind zur Vermeidung von schädigenden Einwirkungen schützenswerte Aufenthaltsräume nur ebenerdig auf der Fundamentplatte – ohne Unterkellerung – zuzulassen. Zu den schützenswerten Aufenthaltsräumen zählen Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büro-, Arbeits- und Praxisräume. In ggf. geplanten Obergeschossen dürfen sich ausschließlich Räume untergeordneter Nutzung – wie z. B. Bäder, Wäschespeicher, Lagerräume, Hauswirtschaftsräume, Werkstätten, Hobby-, Spiel-, Sporträume o.ä. befinden.

- 5.2 Außerhalb des Erschütterungsbereiches, d.h. bei einer Entfernung von mehr als 22 m von der Gleismitte des südlichen Gleises sind Geschoßtrenndecken (Fußböden) von schützenswerten Aufenthaltsräumen aus Stahlbeton vorzusehen, die bei einer Decken-Spannweite von
- bis zu 4 m eine Dicke von mindestens 16 cm aufweisen
  - bis zu 5 m eine Dicke von mindestens 22 cm aufweisen
  - mehr als 5 m eine Dicke von mindestens 22 cm aufweisen und
  - bei einer Entfernung von weniger als 60 m zur Gleismitte des südlichen Gleises durch Konstruktion von Unterzügen eine ausreichende Versteifung der Decke aufweisen.
- Auf den Einbau von Holzbalkendecken ist im gesamten Plangebiet im Bereich schützenswerter Aufenthaltsräume zu verzichten.

## 6. Versickerung

- 6.1 Auf der Grundlage des § 51 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes Nordrhein – Westfalen ist das unbelastete bzw. nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Anwendung von Versickerungsmulden ist zu Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Die Versickerungsanlage ist nach dem ATV-DVWK-Regelwerk A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) herzustellen und zu betreiben. (Siehe auch Hinweis Nr. 4 und 5)
- 6.2 Der Grundstückseigentümer ist gegenüber der Stadt Rheine nachweispflichtig.

## 7. Begrünung/Bepflanzungen (siehe auch Hinweis Nr. 2)

- 7.1 Für die neu anzupflanzenden, d.h. mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume gelten folgende Vorgaben: Stieleiche (*Quercus robur*), Hochstamm, Mindesthöhe 4,00 m Mindeststammumfang 18 cm - in 1 m Höhe gemessen - gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FFL.
- 7.2 Für Grundstücke ohne Erhaltungs- und Pflanzgebot für Einzelbäume sind je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12 cm - in 1 m Höhe gemessen) oder zwei Obstbäume als Hochstamm je angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.
- 7.3 Auf der mit einem Pflanzgebot festgesetzten privaten Wallfläche sind ausschließlich folgende Straucharten als Heister in einer Dichte von mind. einer Pflanze pro 1,5 qm zu pflanzen:  
*Salix caprea* (Salweide), *Sarothamnus scoparius* (Besenginster), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Salix aurita* (Öhrchen-Weide), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) und *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel).  
Von den genannten Arten sind mindestens 5 verschiedene Arten als gemischte Hecke zu pflanzen.
- 7.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen (Bäume und Hecke auf dem Lärmschutzwall) sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung in gleicher Art, Qualität und Anzahl zu ersetzen.
- 7.5 Für die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind während der Bauphase die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Widerspricht die DIN in Einzelfällen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 7.6 Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Auffüllungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.

- 7.7 Außer zum Zwecke der Einfahrt sind auf den Baugrundstücken Bodenbefestigungen, Pflasterungen sowie sonstige Bodenverdichtungen, die Anlage von Terrassen, Garagen, Carports, Wintergärten, Gartenhäusern und anderen Nebenanlagen im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume unzulässig.  
Für die Befestigung von notwendigen Zufahrten in diesem Bereich ist ausschließlich versickerungsfähiges Material, wie z. B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster zu verwenden.
- 7.8 Für die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume darf die Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.a.) im Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden.  
Im Einzelfall kann nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Stelle der Stadt Rheine für den Vollzug der Baumschutzsatzung auch eine Verlegung in offener Bauweise erfolgen, sofern für die Aufgrabung ein Erdstoffsauger verwendet und das Wurzelwerk erhalten und vor Beschädigungen geschützt wird. Letzteres gilt grundsätzlich auch für den Einbau ggf. erforderlicher Revisionsschächte, die jedoch nach Möglichkeit außerhalb der Kronentraufbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes angeordnet werden sollen.
- 7.9 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind 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 (Hochstamm, Mindesthöhe 5 m – gemessen in 1 m Höhe- Mindeststammumfang 30 cm, gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL) zu ersetzen.

## ~~8. Festsetzungen zur Abwendung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG~~

- ~~8.1 Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.~~
- ~~8.2 Zum Schutz von Zauneidechsen ist an der nördlichen Grenze des Plangebietes während der Bauphase ein mobiler Zaun zu errichten.~~

## II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

### 9. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 9.1 Bei der ersten Bauzeile südlich der Bahnlinie sind der Bahnanlage zugewandt nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
- 9.2 Für alle anderen Dachflächen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.
- 9.3 Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und Nebengebäude ausgenommen.
- 9.4 Für die unter 9.1 genannte Bauzeile dürfen zur Vermeidung von Schallreflexionen, der Bahnanlage zugewandt, keine senkrechten Fassadenflächen entstehen, die die Dammkronen des Walles überragen. An der nördlichen Fassade dieser Gebäude dürfen weiterhin keine Fenster schützenswerter Räume errichtet werden.
- 9.5 Für alle anderen Gebäude ist eine Traufhöhe bis maximal 4,20 m zulässig.  
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden.
- 9.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
- 9.7 Die Höhe des Firstes darf höchstens 10,00 m betragen.

Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. (Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel der vier Gebäudeecken gebildet.)

### **III. Festsetzungen zur abweichenden Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW**

An der Nahtstelle zwischen Gebäude und Wallanlage können abweichend von § 6 BauO NRW die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bis zum Entfall reduziert werden. Darüber hinaus ist ein Einbau in den Lärmschutzwall nur für Gebäude zulässig.

### **Hinweise**

1. 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 Denkmalbehörde bei der Stadt Rheine oder der LWL-Archeologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Die Verbote und konkreten Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten.
3. Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können.
4. Luftbildauswertungen im Plangebiet haben eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (mittlere Bombardierungen mit drei Blindgängerverdachtspunkten) ergeben. Es wird eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMiBesNRW), im Bereich der mittleren Bombardierung seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen.  
Anfragen zur Detektion sind an die örtliche Ordnungsbehörde zu richten (mind. 10 Tage vor Termin). Die Lage der Bombardierungsflächen sowie der Blindgängerverdachtspunkte kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.  
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
5. Den Ver- und Entsorgungsträgern ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens vier Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
6. **Hinweise zur Abwendung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**
  - 6.1 Rodungsmaßnahmen und die Entfernung der Strauch- und Krautvegetation dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
  - 6.2 Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. Marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und warmweiße LED-Leuchten. Blendwirkungen in Baum- und Gehölzbestände sind zu vermeiden.
7. **Entwässerung**
  - 7.1 Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erhält jedes Baugrundstück einen Schmutzwasseranschluss. Bei der überwiegenden Anzahl der Grundstücke erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers im freien Gefälle. Bei einigen Grundstücken ist die Ableitung nur mittels einer Druckentwässerung möglich. In diesem Fall hat der Bauherr zu seinen Lasten

ein Pumpwerk auf dem Baugrundstück zu errichten und zu betreiben. Vom Eigentümer ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Rheine ein Wartungsvertrag mit einer Fachfirma abzuschließen.

- 7.2 Die den Verkehrsflächen zugeordneten Versickerungsmulden können in der Ausführung gegebenenfalls geringfügig breiter ausfallen als im Bebauungsplan vermasst.
- 7.3 Für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist mit Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen (§ 10 Wasserhaushaltsgesetz).
- 7.4 Für Zufahrten und Wege sollen versickerungsfähige Befestigungen z.B. Kies, Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster eingebaut werden. Um die versiegelte Fläche gering zu halten werden weiterhin schmale Fahrspuren mit begrünten Zwischenstreifen empfohlen. (Vgl. Festsetzung Nr. 3.6).
8. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.
9. Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Richtlinien können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.