

Textliche Festsetzungen

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156, Kennwort:
„Hohenkampstraße/Timmermanufer“

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSAUSSCHLUSS, -BESCHRÄNKUNGEN:

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.2 Bei der gekennzeichneten Fläche „16“ sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach folgender Maßgabe einzubauen:
Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 an der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

GEBÄUDESTELLUNG:

- 2.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

TIEFGARAGEN:

- 2.2 Außerhalb der Baugrenzen dürfen Tiefgarage, sofern die Garagen ausschließlich zur Deckung des Bedarfs auf dem Grundstück selbst dienen (§ 47 BauO NRW), im Mittel maximal 0,50 m und an der höchsten Stelle nicht mehr als 1,00 m über anzuschließendes Gelände hinausragen. Maßgeblich für die Ermittlung der anzuschließenden Geländehöhen sind die Höhen der umschließenden Verkehrsflächen, sofern keine Geländehöhen festgesetzt sind. Zwischenhöhen sind gradlinig zu interpolieren (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

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

3. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

GEBÄUDEHÖHEN:

- 3.1 Drempe (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m – gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoßfußboden und OK Sparren – sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.
- 3.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, sofern der Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen trifft, im Mittel maximal 0,50 m über anzuschließendes Gelände betragen. Maßgeblich für die Ermittlung der anzuschließenden Geländehöhen sind die Höhen der umschließenden Verkehrsflächen, sofern keine Geländehöhen festgesetzt sind. Die Zwischenhöhen sind geradlinig zu interpolieren.

DACH-REGELUNGEN:

- 3.3 Die Länge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Hausseite betragen.
- 3.4 Die im Plan eingetragene Dachneigung ist mit einer Toleranz von $\pm 5^\circ$ zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und Carports.

III. Hinweise:

HOCHWASSERSCHUTZ:

- 4.1 Das ausgewiesene Baugebiet liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes, aber trotzdem im hochwassergefährdeten Bereich. Das HHW von 1946 lag bei 36,02 m über NN. Bei der Durchführung von Hochbaumaßnahmen werden zur Abwendung von Hochwasserschäden geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes ist eine Genehmigung gemäß § 113 LWG bei der Bezirksregierung Münster zu beantragen.

HÖHENBESCHRÄNKUNG:

- 4.2 Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse Nr. 597 100/002, Rheine Tecklenburg 2, der Deutschen Bundespost gekreuzt. Innerhalb des im Plan näher gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten nicht in den Übertragungskanal, dessen Untergrenze bei 47,00 m über NN liegt, hineinragen.

BEBAUUNGSPLAN-RECHTSZUSTAND:

- 4.3 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive bisheriger Änderungen entweder hier übernommen (bleiben also unberührt) oder außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- 4.4 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung – BauNVO – und deren Vorschriften.

BODENTRAGFÄHIGKEIT:

- 4.5 Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Hochbaumaßnahmen eine Überprüfung des Baugrundes vornehmen zu lassen.

EDV/CAD-HINWEIS:

- 4.6 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Produktgruppe Vermessung.