

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186,  
Kennwort: "Osnabrücker Straße – Werk IV"

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

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

#### **IMMISSIONSCHUTZ:**

- 1.1 Für die Grundstücke entlang der Osnabrücker Straße wird auf Grund der Verkehrsbelastung dieser Straße empfohlen, Fenster von Räumen zum ständigen Aufenthalt von Menschen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten der Osnabrücker Straße anzuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete [tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A)] nachzuweisen. Werden diese Orientierungswerte überschritten, ist im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte für Innenschallpegel eingehalten werden.
- 1.2 Die Nutzung der Gemeinschaftstellplatzanlage auf den Flurstücken 723, 724 und 208 darf gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst aufgenommen werden, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6297.1/01 über die zu erwartende Geräuschsituation im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der Basilikastraße in Rheine, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 10. 02. 2011) genannten Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes Basilikastraße 84 ausgeführt worden sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:**

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
- 2.2 Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO können notwendige Stellplätze und deren Zufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben, wenn sichergestellt wird, dass die Versiegelung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens hat, etwa durch die Verwendung von Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen**

- 3.1 Innerhalb der geschlossenen Bauweise können ausnahmsweise im Erdgeschoss Durchgänge und Durchfahrten zugelassen werden.

### **4. Begrünung / Bepflanzung**

- 4.1 Als gliederndes Element ist für je 5 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen; mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Winter-Linde.

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

### **5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**

#### GEBÄUDEHÖHE:

- 5.1 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| bei 2- und 3-geschossiger Bebauung | 15,00 m  |
| bei 4-geschossiger Bebauung        | 16,00 m. |

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

#### DACHREGELUNGEN:

6. Die im Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz +/- 5° einzuhalten, soweit der Toleranzbereich nicht angegeben ist.

## **III. Hinweise**

#### B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- 7.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- 7.2 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt in ihrem Geltungsbereich die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

#### VER- UND ENTSORGUNG:

8. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

#### BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE:

9. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).  
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### ALTLASTEN:

10. Für die gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche wurde für eine notwendige Sicherungsmaßnahme ein öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen dem damaligen Eigentümer und der Stadt Rheine geschlossen. Abweichungen

von diesem Sicherungskonzept sind nur nach Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der Stadt Rheine zulässig.

Jegliche Eingriffe in den Boden (z.B. bei Gründungsmaßnahmen, beim Verlegen von Leitungen) oder Veränderungen der Bodenoberfläche (z.B. Pflasterarbeiten oder die Anlegung von Grünbeeten) sind vorab mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt abzustimmen. Jegliche baurechtlichen Genehmigungstatbestände sind vorab mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt abzustimmen.

#### KAMPFMITTEL:

11. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinträchtigung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann (Bombenverdachtsfläche). Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsbehörde zu beteiligen.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 1 Monat vor Baubeginn) vom Eigentümer bei der Ordnungsbehörde der Stadt Rheine beantragt werden. Die Anfrage zur Detektion wird von der Ordnungsbehörde der Stadt Rheine gestellt.

Allgemeiner Hinweis: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

#### EDV/GDV-HINWEIS:

12. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.