

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 269,
Kennwort: "Hofstelle Sandmann", der Stadt Rheine**

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO:

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen: In den gekennzeichneten Bereichen TB 1 und TB 2 sind in den Außenbauteilen von Gebäuden oder Gebäudeteilen etc. sowie in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

		Geschoss	Teilbereiche	
			TB 1	TB 2
Ein- stufung in Lärm- pegel- Berei- che (LPB)	Seiten der Gebäude zur B475; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG u. OG	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB
	Seitenfassaden der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG u. OG	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB
	Rückseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG u. OG	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 500 m² nicht unterschreiten.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist entlang der Elter Straße ein 3 m hoher Lärmschutzwall zu realisieren; gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichen TB1 und 2 ohne vor genannte Maßnahme keine Wohnnutzung zulässig.
5. Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Bäume und Sträucher der nachfolgend genannten Arten anzupflanzen: Stiel-Eiche, Sand-Birke, Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hunds-Rose, Liguster, Stechpalme (Ilex) oder Eibe. Auf den jeweiligen Pflanzflächen ist eine vollflächige, geschlossene Bpflanzung herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

6. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes unzulässig:
 - Im gesamten Wohngebiet einschl. der Verkehrsflächen muss eine intensive Beleuchtung unterbleiben. Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenlampen sind zu vermeiden, um Lichtemissionen in die Fledermausfunktionsräume weitestgehend zu reduzieren. Es sind spezielle Natrium-Hochdruck-Dampflampen oder andere innovative Techniken (z. B. LED) einzusetzen.
 - Gebäudeabrisse sind nur im Hochwinter (Januar/Februar) vorzunehmen, um so das Töten von Einzeltieren zu vermeiden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW:

7. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nur für Hauptgebäude; hier von ausgenommen sind auch untergeordnete Dachausbauten.
8. Dacheindeckungen: Als Farbgebung für Dacheindeckungen sind generell nur rote (bis rot-braune) und schwarze (bis graue) Materialien zulässig. Die Verwendung von grellen, glänzenden, reflektierenden sowie spiegelnden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
9. Fassadengestaltung: Für die Außenwände von Gebäuden sind folgende Materialien nicht zulässig: Fliesen, Schiefer, glänzende oder reflektierende Kunststoffe oder glänzende bzw. reflektierende Metalloberflächen. Ebenso sind Holzblockhäuser aus Massivholz oder Rundstämmen unzulässig.
10. Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Hinweise

1. Die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.