

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr.201, Kennwort: " Kettelerufer "

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGS-AUSSCHLUSS, -BESCHRÄNKUNGEN:

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.2 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (Richtlinie VDI 2719 (Ausgabe 10.1973) „Schalldämmung von Fenstern“) eingebaut werden.

2. Begrünung / Bepflanzung

ERHALTUNGS-, PFLANZGEBOTE:

- 2.1 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

II. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- 3.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive bisheriger Änderungen mit der Bekanntmachung der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplans übernommen oder außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

VER- UND ENTSORGUNG:

- 3.2 Die Entsorgung des Plangebietes in abwassertechnischer Hinsicht erfolgt nach dem Zentralabwasserplan der Stadt Rheine; wegen der starken topographischen Hanglage des Plangebietes bedarf der Anschluss der künftigen baulichen Anlagen einer Abstimmung mit dem für Entwässerungsfragen zuständigen Tiefbauamt der Stadt Rheine.
- 3.3 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in die Ems ist eine Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu beantragen.

VERSICKERUNG:

- 3.4 Die ökologisch / hydraulisch nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

KAMPFMITTELRÄUMUNG:

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

BAU-, LÄRM-, WASSER-SCHUTZBEREICHE; SCHUTZABSTÄNDE:

- 3.6 Für die Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen, die im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Ems durchgeführt werden sollen, ist eine Genehmigung gemäß § 113 LWG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzuholen.
- 3.7 Die zur Emsseite orientierte Bauzeile liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes, aber trotzdem im hochwassergefährdeten Bereich. Der HHW- Stand 1946 liegt bei 36,02 m über NN. Bei Durchführung von Hochbaumaßnahmen werden zur Abwendung von Hochwasserschäden geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen empfohlen.

EDV/CAD-HINWEIS:

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