

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 334, Kennwort: "Bergstraße-Sandkampstraße"
gemäß § 9 BauBG bzw. nach BauNVO
oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

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

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

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

2. Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Sie sind zudem nur im bis zur im Bebauungsplan dargestellten, für das Baugrundstück maßgeblichen, rückwärtigen Baugrenze zulässig.

3. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GRZ = 0,4) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu maximal 50 % überschritten werden, sofern dabei nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind und mindestens die Hälfte der überschreitenden Anlagen (z.B. Wege, Stellplätze und Zufahrten) versickerungsfähig ausgeführt werden (s. auch unten unter Hinweise – Versickerungspflicht). Zu den versickerungsfähigen Befestigungen gehören z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster. Eine Minimierung der versiegelten Fläche ist auch durch Anlage von schmalen Fahrspuren mit begrünten Zwischenstreifen möglich.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Lärmschutzwand

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung und der Gemeinbedarfsfläche ist, anschließend an eine Wall-Wand-Konstruktion westlich der Stellplatzanlage der Feuerwehr, die Errichtung der in der Planzeichnung verorteten Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h=2,5$ m über Grund erforderlich. Die Lärmschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m^2 aufweisen und sie muss ohne akustische Fugen eingebaut werden.

4.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.:

erf. $R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$

Büro Räume u.ä.:

erf. $R'_{W,res} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.:

erf. $R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$

Büro Räume u.ä.:

erf. $R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.:

erf. $R'_{W,res} = 45 \text{ dB}$

Büoräume u.ä.:

erf. $R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$

Im entsprechend gekennzeichneten Bereich sind zur Lärmvorsorge beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen. Diese dürfen die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

In den zur Lärmvorsorge gekennzeichneten Teilbereichen im Nahbereich der Feuer- und Rettungswache ist zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nachts [40 dB (A)] die Anordnung von zu öffnenden Fenstern bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss nur auf den der Feuer- und Rettungswache vollständig abgewandten Fassadenseiten (Ausrichtung nach Norden) zulässig. Im Erdgeschoss gilt diese Beschränkung nur in einem hierfür in der Planzeichnung dargestellten sehr kleinteiligen Überschreitungsbereich. Zu den schützenden Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zählen Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büro-, Arbeits- und Praxisräume.

4.3 Schallschutz für die typischen Aufenthaltsbereiche im Freien [Terrassen, Balkone und Dachterrassen]

In den entsprechenden mit Außenwohnbereichseinschränkungen gekennzeichneten Bereichen ist - zur Einhaltung der schalltechnisch maßgeblichen Orientierungswerte - die Anordnung der in der Planzeichnung näher bestimmten Außenwohnbereiche nur nach Westen, d.h. auf der vollständig zum maßgeblichen Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite, zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Bauherren bei Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. Es ist sicherzustellen, dass die Schallabschirmung für die zu schützenden Außenwohnbereiche eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB (A) bewirkt.

4.4 Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1. Zulässigkeitsvorbehalt zur Vermeidung erheblicher Geruchsbeeinträchtigungen

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung und ist durch erhöhte Geruchsimmissionen vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ist zur Vermeidung von erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen auf die geplanten Nutzungen erst zulässig nach Umrüstung der südlich benachbarten Hofstelle (Gemarkung Rheine r.d.E., Flur 35, Flurstück 234) und dem Vorliegen eines diesbezüglichen, fachgutachterlichen Nachweises zur Erreichung vertretbarer Geruchsimmissionswerte. Gleichfalls ist dabei die fortwährende Wirksamkeit der Abluftreinigungsanlage(n) durch den Betreiber sicher zu stellen.

Für die im Geltungsbereich des Plangebietes geplanten Nutzungen werden gemäß GIRL* und in der Abwägung aller Belange für das Plangebiet relative Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 15% der Jahresstunden (Immissionswert 0,15) aufgrund der Ortsüblichkeit und Vorprägung durch die benachbarte Landwirtschaft als hinnehmbar und vertretbar angesehen.

Im Bereich des Plangebietes werden nach der geplanten Umrüstung der südlich benachbarten Hofstelle, die ihre Abluft zukünftig komplett filtern möchte, zur Ist-Situation reduzierte Geruchsimmissionen mit einer Gesamtbelastung zwischen 7% und 13% relativer Geruchsstundenhäufigkeit der Jahresstunden prognostiziert (Geruchstechnischer Bericht ZECH v. 16.09.2016).

Einen Sonderfall bildet der in der Planzeichnung gekennzeichnete, südöstlich gelegene, äußerste Randbereich im Nahbereich des geplanten Biofilters der südlich benachbarten Hofstelle. Hier ist mit 19 % Jahresgeruchsstunden zu rechnen, so dass hier zur Vermeidung erheblicher Geruchsbeeinträchtigungen lediglich Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt möglich sind.

** Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) = Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 – v. 5.11.2009*

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -

1. Baukörpervorgaben und Gebäudehöhen

Die im Plan festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerten Erschließungsfläche, wobei die Erschließungsfläche in ihrem endausgebauten Zustand zugrunde zu legen ist. Die entsprechend maßgeblichen Höhen der Erschließungsfläche sind bei den für die Straßenplanung und -bau zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Technischen Betriebe Rheine AöR zu erfragen.

2. Dachform bzw. Dachneigung

Von Festsetzungen der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Hinweise

Gutachten, Vorschriften und Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Normen) können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ebenfalls eingesehen werden können, die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten:

- Schalltechnischer Bericht zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation, ZECH v. 28.09.2016
- Schalltechnischer Bericht zur Beurteilung des Gewerbelärms, ZECH v. 11.11.2016
- Geruchstechnischer Bericht, ZECH v. 16.09.2016
- Geotechnischer Bericht der HINZ Ingenieure GmbH, Rheine v. 27.06.2016
- Nachtrag zum Geotechnischen Bericht der HINZ Ingenieure GmbH, Rheine v. 25.07.2016
- Auswertung der Ergebnisse der Verkehrszählungen aus 2016, Stadt Rheine/TBR
- Umweltbericht inklusive artenschutzrechtlicher Prüfung, ARU v. 14.11.2016

Versickerungspflicht

Auf den Baugrundstücken ist die Versickerung oder Verrieselung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse möglich und erforderlich. Aufgrund des ermittelten Bemessungsgrundwasserstandes kommt ausschließlich die Versickerung in Form einer Muldenversickerung in Betracht – andere Versickerungsarten wie Rigolen- oder Schachtversickerung sind wasserrechtlich nicht zulässig.

Grundsätzlich ist der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Rheine hinsichtlich der Entwässerung nachweisspflichtig. Um einen ausreichenden Abstand zwischen der Sohle der Muldenversickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zu erreichen, kann es gemäß dem vorliegenden Bodengutachten in Teilen des Plangebietes erforderlich sein, das Gelände geringfügig (ca. 30 cm) aufzufüllen. Die Technischen Betriebe der Stadt Rheine können nähere Auskünfte zu den diesbezüglichen Anforderungen erteilen. Für Zufahrten und Wege sollten versickerungsfähige Befestigungen z.B. Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster eingebaut werden. Um die versiegelte Fläche auf den Baugrundstücken gering zu halten werden schmale Fahrspuren mit begrünten Zwischenstreifen empfohlen.

Geruchsimmissionen

In Teilen des Plangebietes kann es zeitweise zu ortsüblichen, aber abweichend von den Orientierungswerten der Geruchsimmissionsrichtlinie erhöhten Geruchsimmissionen kommen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen wurde eine geruchsgutachterliche Untersuchung beauftragt. Auf die in der Festsetzung II. 1 getroffene vorbeugende Festsetzung und die Ausführungen zur Geruchssituation im vorliegenden Geruchsgutachten wird hingewiesen.

Für die im Geltungsbereich des Plangebietes geplanten Nutzungen werden gemäß GIRL* und in der Abwägung aller Belange entsprechend der planerischen Absicht für das Plangebiet relative Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 15% der Jahresstunden (Immissionswert 0,15) aufgrund der Ortsüblichkeit und Vorprägung durch die benachbarte Landwirtschaft als hinnehmbar und vertretbar angesehen.

Kampfmittelvorsorge

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

Bodendenkmäler

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 und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)

Boden- und Grundwasserschutz

Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch aus Sicht des Grundwasserschutzes.

Besondere Rücksichtnahme zur Brutzeit

Planungsrelevante Arten wurden nicht festgestellt und werden für das Plangebiet nicht erwartet. Davon unabhängig sollte, sofern bautechnisch möglich, ein Baubeginn außerhalb des Zeitraums von Anfang März bis August erfolgen. Eine direkte oder mittelbare Tötung (z.B. bei Aufgabe eines Nistplatzes mit Gelege oder Jungtieren in direkter Nachbarschaft) von nicht planungsrelevanten, aber besonders geschützten, europäischen Vogelarten infolge baubedingter Störungen soll so vermieden werden. Auf die Notwendigkeit zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen. Informationen erhalten Sie bei der Stadt Rheine – Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Umwelt und Klimaschutz. Im Zweifelsfall wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Datenmaterial

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