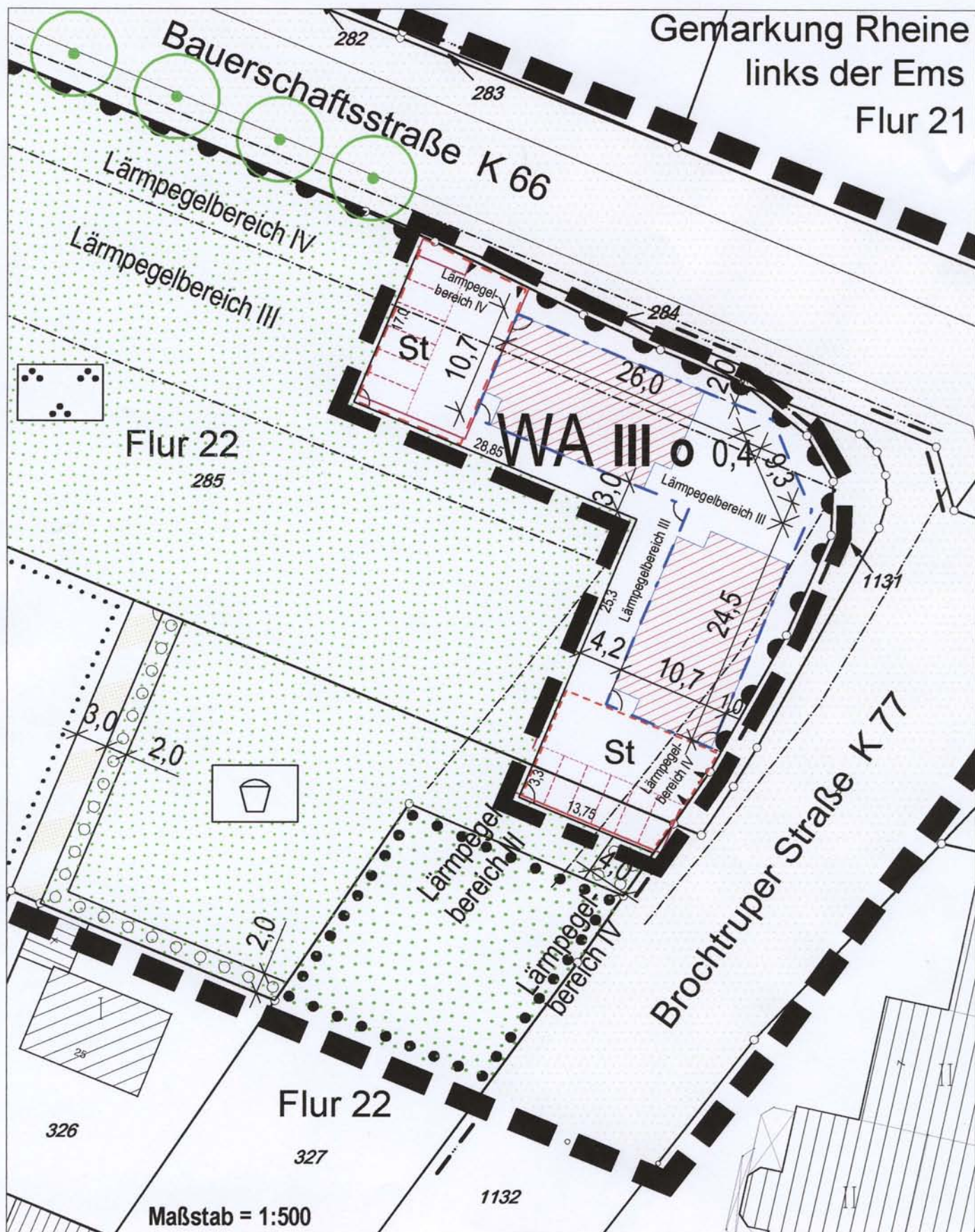




Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Zum Schutz vor Einwirkungen durch Verkehr der Bauerschaftsstraße und Brochtruper Straße müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt werden.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ (in dB[A])	erforderliches $R'_{w, res.}$ des Außenbauteils (in dB)
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w, res.}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Für Schlafräume ist – zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe – eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung vorzusehen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w, res.}$ zu berücksichtigen.

Für die Wohngebäude innerhalb der zuvor aufgeführten Lärmpegelbereiche, in denen besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäude gelten, ist der Nachweis des Schallschutzes zu erbringen. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.) sind anhand der VDI 2719 nachzuweisen.

3. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) können Flächen für Stellplätze, Zufahrten etc. bis zur Hälfte (50%) angerechnet werden, wenn diese dauerhaft in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

4. Im Bereich dieser Änderung sind insgesamt 8 heimische Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 20 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind folgende Baumarten zu verwenden: Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Vogelkirsche oder Feldahorn.

Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich mit Schnitthecken einzugrünen. Für die Anpflanzung von Schnitthecken sind folgende Laubgehölzarten zu verwenden: Rotbuche, Hainbuche oder Weißdorn. Die Hecken sind in einer Mindesthöhe von 1,20 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

5. Baugestaltung

Gebäudeform: Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort: „Dorfplatz Hauenhorst – Teil A“, sind 2 dreigeschossige Gebäude zulässig; die Grundform dieser Hauptgebäude ist als Rechteck auszubilden. Nebengebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile sind als solche optisch vom Hauptgebäude zu unterscheiden.

Dachgestaltung: Die vorgeschriebene Dachform ist das Pult-/Flachdach, welche parallel zu den Straßen ausgerichtet sind.

Gebäudehöhen: Die Traufhöhe darf, gemessen in Verlängerung der Außenseiten der Umfassungswände zwischen Oberkante angrenzende Verkehrsfläche und Oberkante Sparren, maximal 7,80 m betragen; die Firsthöhe darf bei den neu zu errichtenden Hauptgebäuden die Höhe von 9,80 m, gemessen Oberkante angrenzende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Materialien: Die Hauptgebäude sind straßenseitig in den ersten beiden Geschossen rot zu verblenden; unzulässig sind glasierte Verblender. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze). Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen (Dachflachpfannen für flach geneigte Dächer) einzudecken. Das straßenseitige dritte Vollgeschoss ist mit hellem Putz in weiß bis hellgrau auszubilden. Fenster und Türrahmen sowie Eingangszonen sind grundsätzlich nur in weißer Farbgebung oder in naturfarbenbelassenem Holz zulässig. Ebenso sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen nur in weißer Rahmenfarbgebung oder in naturfarbenbelassenem Holz zulässig.

Hinweis

1. Unter- und oberirdische Infrastruktur- bzw. Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Die genaue Lage ist bei den Versorgungsträgern bzw. bei der Stadt Rheine, Fachbereich 5 zu hinterfragen.