

Textliche Festsetzungen

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

1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude).
3. Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

4. Die Traufhöhe und die Firsthöhe dürfen bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten bzw. unterschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerte Erschließungsfläche (öffentliche und private).
5. Die im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Satzung der Stadt Rheine zum Schutz des Baumbestandes ist zu beachten.
6. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

III. Festsetzungen gemäß § 44 (1) Nr. 1 und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

7. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist Baufeldräumung (Rodung der Gehölze, Abbau des Carports bzw. Holzschuppens) nur in dem Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit potenziell betroffener europäischer Vogelarten und der Wochenstubezeit der Fledermäuse) durchzuführen.
8. Zur Vermeidung eines potenziellen Quartierverlustes und damit von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist als Ersatz für mögliche Quartiere die Installation von zwei Fledermauskästen im Bereich der bestehenden Gebäude sowie von vier Fledermaus-Baumkästen im Bereich der Altbaumschubstanz auf der Nordseite des Grundstücks (Flurstück 843) jeweils in südlicher und westlicher Ausrichtung vorzunehmen. Diese müssen mit dem Wegfall der bisherigen potenziellen Quartiere funktionstüchtig sein.
9. Zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung von Fledermausquartieren und damit von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist eine bodenorientierte Beleuchtung und insektenfreundliches Gelblicht im Bereich der dauerhaft beleuchteten Zuwegungen und Gärten zu verwenden.
10. Zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung von nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind die vorhandenen Gehölze mit Höhlungen auf der Ostseite des Plangebietes außerhalb der erforderlichen Erschließung zu erhalten, ist die Pflanzung mindestens eines Obstbaumes je Grundstück in der Mindestqualität 18/20 vorzunehmen sowie eine Dachbegrünung für die Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports anzulegen.

IV. Hinweise

11. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen über 65,00 m über NN bedürfen der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn; dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
12. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagwassers nicht möglich.
13. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Kampfmittelverdacht. Es sind deshalb Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung notwendig:
 - Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
 - Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierungsbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.Anfragen zur erforderlichen Detektion sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg; Dez. 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsamt zu stellen.
Allgemeines:
Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
14. Die privaten Erschließungsflächen von der Münsterstraße und der Nienbergstraße sind für die Müllabfuhr nicht befahrbar. Die Mülltonnen sind deshalb an den Abfuhrtagen bis an die jeweilige Erschließungsstraße zu ziehen und für die Müllabfuhr bereit zu stellen.