

Textliche Festsetzungen

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 191, Kennwort: "Dannenkamp"

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

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des Plangebiets wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

2. Bauweise (gem. §9 (1) 2 BauGB und §22 BauNVO)

- 2.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind gem. § 22(2) BauNVO Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude).

3. Örtliche Bauvorschriften / Baugestaltung (gem. § 86 BauO NRW)

- 3.1 Drempe (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe bei eingeschossigen Gebäuden – gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschossfußboden und OK Sparren – sind unzulässig.
- 3.2 Die Sockelhöhen (OK Erdgeschossfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,80 m über OK der mittleren Höhe der dem Änderungsbereich vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 3.3 Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (West-Ost-Ausrichtung) ist zwingend einzuhalten.
- 3.4 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung von 30° - 45° ist einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen/Carports.
- 3.5 Auf den im Bebauungsplan mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur Satteldächer zulässig.

4. Emissionen/Immissionen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

- 4.1 Bei den gekennzeichneten Flächen bzw. Gebäuden müssen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen der ausgebauten Dachgeschosse Fenster der Schallschutzklasse 1 an den nördlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten eingebaut werden. Das bewertete Schalldämmmaß RW von sonstigen Außenbauteilen (Wände, Dächer) muss ebenfalls die zugehörige Anforderung erfüllen.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Innerhalb des Sichtdreieckes im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges sind Einfriedungen sowie Anpflanzungen, wie Hecken und Sträucher über eine Höhe von 1m hinaus, nicht zulässig. Ebenfalls sind innerhalb des Sichtdreieckes Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

- 5.2 Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.

Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen betreffend ausnahmsweise auch zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres möglich.

- 5.3 Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäuse als Quartier dienen könnten zu untersuchen. Vorhandene Öffnungen sind durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren. Empfohlen wird eine Kontrolle mittels Steiger und Videoendoskop. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung einzustellen. Der Kreis Steinfurt / Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. Die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.
- 5.4 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse: Zur Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen sind Außenleuchten mit Natriumdampflampen oder LED-Technik auszustatten. Die Lampen sind möglichst niedrig und nach unten ausgerichtet anzubringen.

II. Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ

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 Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. BAUMSCHUTZ

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Vor Baumentfernung ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

3. ALTLASTEN

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. DATENMATERIAL

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