

# Textliche Festsetzungen (TF)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen u. ä., befestigt sind, werden gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.

## 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des MI-1 eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.

## 4. GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist der Bau von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

## 5. ABFALLBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den Einmündungsbereichen der Privatwege zum öffentlichen Verkehrsraum ist für das temporäre Aufstellen der Abfall-/Wertstoffbehälter/gelben Säcke sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll auf den privaten Flächen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.

## 6. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

# Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

## 1. DÄCHER

a) Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 5° zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

b) Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.

c) Empfehlungen

Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepasst bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.

## 2. GEBÄUDEHÖHE

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) kann ausnahmsweise durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 5 m überschritten werden.

## 3. NEBENANLAGEN

a) Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

b) Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

# Hinweise

## 1. TELEKOM

Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

## 2. DENKMALSCHUTZ

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröde richweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o. g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 3. EDV/GDV

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

## 4. ABWASSERBESEITIGUNG

Gewerbebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, dass sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ansiedlung ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.

## 5. VERKEHRSLANDEPLATZ RHEINE-ESCHENDORF

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Hochbauanlagen innerhalb des Plangebietes ist im Baugenehmigungsverfahren auf die Nähe zum Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf und auf die Beachtung der zum Schallschutz im Städtebau ergangenen einschlägigen Normen und Erlasse hinzuweisen. Der äquivalente Dauerschallpegel ist gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.07.71 als zumutbar zu betrachten.

## 6. EINFRIEDUNG ZUR BAHNANLAGE

Die Baugrundstücke sind entlang der Bahnstrecke mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufrieden. Diese Einfriedigung ist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauernd zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern.

## **7. ARTENSCHUTZ - BAUFELDRÄUMUNG**

Eine Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen 01. Oktober und 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **8. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser - häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen - über tiefliegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

## **9. INKRAFTTRETEN**

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Osnabrücker Straße / Windmühlenstraße“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

Bearbeitungsstand: 2018-06-18 (Entwurf)