

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 200, Kennwort: "Grosfeldstraße"
gemäß § 9 BauBG bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr.1,3,4 und 5) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind für die Baufelder des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantungen oder Brüstungen von Terrassen ist der obere Abschluss der Wand gemeint. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Bei der im B-Plan genannten Firsthöhe (FH) handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut.

Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten

Der Änderungsplan setzt die Obergrenzen für die Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten je Gebäude fest. Diese Obergrenze gilt auch bei einer Ausgestaltung des Baukörpers als Doppelhaus, d.h. in der Summe für beide Haushälften zusammen.

Dachneigungsfestsetzungen

Dachneigungen sind in der vorgegebenen Spanne zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Nebenanlagen und Garagen (Carports) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Vorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO müssen auf Ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Sofern Garagen und Carports mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, ist zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und diese Abstandsfläche ist zu begrünen (z.B. Heckeneinfassung, Efeu, o.ä.).

Diese Bestimmung gilt auch für Nebenanlagen i. S. d. § 12 BauNVO.

Baumerhalt

Der mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum ist zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität zu ersetzen.

Hinweise

1 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Auch das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Rheine zu verständigen.

2 ARTENSCHUTZ

Für die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) liegt ein fachliches Artenschutzgutachten (Ökoplanung Münster, Gutachten vom 23. Juli 2018) vor. Als Ergebnis des Gutachtens bestehen auf der Ebene der geplanten Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Zur Einhaltung des Artenschutzes ergeben sich bei einer Baufeldfreimachung und beim geplanten Gebäudeabriss (Schwimmhalle) aus dem Gutachten jedoch vom Vorhabenträger zu beachtende Auflagen. Zur Wahrung des Artenschutzes demnach zu beachten sind:

- eine Bauzeitenregelung beim Gebäudeabbruch sowie bei einer Entfernung und Rodung von Gehölzen,
- ein vorgezogen, d.h. vor Abbruch der Schwimmhalle notwendiger Quartiersausgleich für potenziell entfallende Quartiere der Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus
- sowie risikomindernde Maßnahmen beim Gebäudeabbruch der Bestandsschwimmhalle zur Wahrung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots.

Die Auflagen sind im oben genannten Gutachten konkretisiert und dort im Einzelnen nachlesbar. Bei Einhaltung der Auflagen sind dem Fachgutachten zufolge auch auf der Umsetzungsebene keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Das Gutachten ist Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung und kann bei der Stadtplanung der Stadt Rheine eingesehen oder angefordert werden.

3 ERSCHLIESSUNG

Für das in zweiter Reihe gelegene Baufeld ist für eine Bebaubarkeit die Erschließung durch den jetzigen Flächeneigentümer sicherzustellen (Regelung einer Privaterschließung).

4 DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon: 0251 - 591 8880) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (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 NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist erforderlichenfalls das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die ggf. dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

6 EINSICHTNAHME

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen

7 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 tief liegende 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 m² 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.