

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** **FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Standort für ein Blockheizkraftwerk für die Nahwärmeversorgung **insbesondere** der quartierbezogenen Mehrfamilienhäuser zu integrieren. **Die Abnahme wird durch einen Anschluss- und Benutzungszwang gesichert.** Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die immissionsschutzrechtliche Wohn- bzw. Nutzungsverträglichkeit nachgewiesen werden.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Stadtplanung (**Stadt Rheine**) bzw. **Verkehrsplanung/Straßenbau (TBR)** mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

#### 2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 Innerhalb der mit WA 1 bis WA 8 sowie WA 10 bis WA 12 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu max. 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

2.2.2 Innerhalb des mit WA 9 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

### **3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie müssen auf Ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den festgesetzten WA 7, WA 8 und WA 9 (Baufeld Nord) sind Garagen, Carports, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze zusätzlich auf der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der angrenzenden Straße zulässig.

Eine Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen durch Garagen und Carports, 1-geschossige, transparente Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist um bis zu 2 m zulässig.

3.2 Entlang der Surenburgstraße (Kreisstraße 80) sind bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mehr als 2 WE) die einzelnen Stellplätze als Sammel-Stellplatzanlage herzustellen. Je Stellplatzanlage ist lediglich eine Ein- /Ausfahrt zulässig.

### **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 Innerhalb der mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.3 Innerhalb der mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 3 bis 5 Wohneinheiten zulässig und innerhalb der mit WA 7 und WA 8 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 3 bis 6 Wohneinheiten zulässig.

- 4.4 Innerhalb der mit WA 10 und WA 11 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 4 bis 8 Wohneinheiten zulässig.

**5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Anforderungen und Nachweise; 11/1989) einzustufen. Die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  sind der DIN 4109, Tabelle 8 zu entnehmen.

		Geschoss	Teilbereich 11	Teilbereich 12	Teilbereich 13	Teilbereich 14	Teilbereich 15	Teilbereich 16
Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur Surenburgstr. sowie Seitenfassaden	alle Geschosse	—	—	—	—	—	IV
	Rückseiten zur Surenburgstr.		—	—	—	—	—	III
	Fassaden zur Aloysiusstr. oder zur Surenburgstr.		—	—	—	—	V	—
	alle übrigen Fassaden		—	—	—	—	IV	—
	Fassaden zur Aloysiusstr. sowie Seitenfassaden		—	IV	—	—	—	—
	Rückfassaden gegenüber der Aloysiusstr.		—	III	—	—	—	—
	alle Fassaden		IV	—	III	IV	—	—

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Ebenerdige Außenwohnbereiche an Gebäuden in den ersten Bauzeilen unmittelbar an der Surenburgstraße, der Schorlemerstraße (bis Quartierseinfahrt), der Aloysiusstraße sowie im Einmündungsbereich der Scharnhorststraße sind beim Bau bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung grundsätzlich an den Gebäuderückseiten (gegenüber den angrenzenden Verkehrswegen) vorzusehen bzw. nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Neben der Anordnung der Außenwohnbereiche auf Gebäuderückseiten im Lärmschatten der Gebäude können schallabschirmende Maßnahmen aber auch das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz sein, die insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sicherstellen.

**6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit standortheimischen Laubgehölzarten flächendeckend zu begrünen. Insbesondere folgende Arten sind zu verwenden: hinsichtlich Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Sandbirke, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche und Eberesche; hinsichtlich Großsträucher: Haselnuss, Weißdorn, Salweide, Stechpalme und Kornelkirsche; hinsichtlich Sträucher: Roter Hartriegel, Liguster, Faulbaum, Ohrweide, Grauweide, Schwarzer Holunder und Hundrose. Die per Festsetzung anzupflanzenden Grünsbstanzten sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.2 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.
- 6.3 In den mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen in dem mit WA 9 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet kann je Grundstück der Erhaltungsstreifen für Kfz-Ein-/Ausfahrten in einer Breite von max. 5 m überfahren/durchfahren werden. Welche konkreten Bereiche dafür beansprucht werden können, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der Grünabteilung der Technischen Betriebe Rheine (TBR) abzustimmen. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten.

- 6.4 Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.  
Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist –mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz)– nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m<sup>2</sup> zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.
- 6.5 Die innerhalb der Aloysiusstraße befindliche, öffentliche Grünfläche wird mit Wegeführung und Parkmöglichkeiten ausgestaltet.
- 6.6 Die als „öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage“ festgesetzten Bereiche dienen – insbesondere durch die Renaturierung des Bachlaufs bzw. des Gewässers 1100 – auch der ökologischen Aufwertung. Ebenso wird das externe, östlich angrenzende Areal (Gemarkung Rheine r.d.Ems, Flur 29, Flurstück 1148) zu einer naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche entwickelt. In dem, der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht werden die Ausgleichsflächen explizit benannt und die darauf stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen konkret definiert. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt.

## **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)

### **1 DACHFORM / -NEIGUNG**

- 1.1 In den mit WA1, WA 2, WA 4, WA 8, WA 9, WA 11 und WA 12 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dachneigungen von mindestens 20° zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und geneigte Dächer mit einer Dachneigung auszuführen.
- 1.2 In den mit WA 3, WA 6, WA 7 und WA 10 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 1.3 In dem mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° zulässig.

### **2 EINFRIEDIGUNG**

Die hintere Grundstücksabgrenzung der unmittelbar an die südliche Plangebietsgrenze angrenzenden Grundstücke ist im Übergang zur Landschaft als geschlossen wirkende Einfriedigung herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z.B. „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraums zu vermeiden. Die Einfriedigung ist in einheitlicher Weise, durchgehend ohne Toranlagen bzw. Durchgänge und mindestens 1,2 m hoch auszuführen.

## 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. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### 2 KAMPFMITTEL

Der von der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat „Gefahrenabwehr, Kampfmittelbeseitigung“, Zweigstelle Hagen angegebene Bombardierungsbereich mit Blindgängerverdachtspunkt wird vor Baubeginn abgesucht.

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.

### 3 BODENSCHUTZ

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### 4 ALTLASTEN / ABBRUCHMASSNAHMEN

Aufgrund einer bereits durchgeführten, nutzungsadäquaten Sanierung der gesamten „Kieselrot“-Fläche erfolgt hier keine Altlastenkennzeichnung.

Die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert.

Bei nachfolgenden Aushubmaßnahmen können geringfügige Fundamentreste nicht ausgeschlossen werden.

### 5 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 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen.

Es wird daher z. B. empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

### 6 ERSCHLISSUNG

Für die ordnungsgemäße verkehrliche Abwicklung ist der Umbau des Knotenpunktes Elter Straße / Scharnhorststraße erforderlich. Dazu bedarf es einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und Strassen NRW, Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld.

### 7 BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben bedürfen Bauhöhen über 30 m ab natürlicher Geländeoberfläche der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

### 8 BAUMSCHUTZ

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geschützt sind, oder Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine, bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen.

**9 ARTENSCHUTZ**

Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG

- 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.
- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen 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.

**10 PASSIVER LÄRMSCHUTZ**

Das Plangebiet wird von vorhandenen (umliegenden) und noch geplanten Verkehrsanlagen (Straßen, Bahnstrecke) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionssschutzes geltend gemacht werden.

**11 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 werden.

**12 DATENMATERIAL**

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