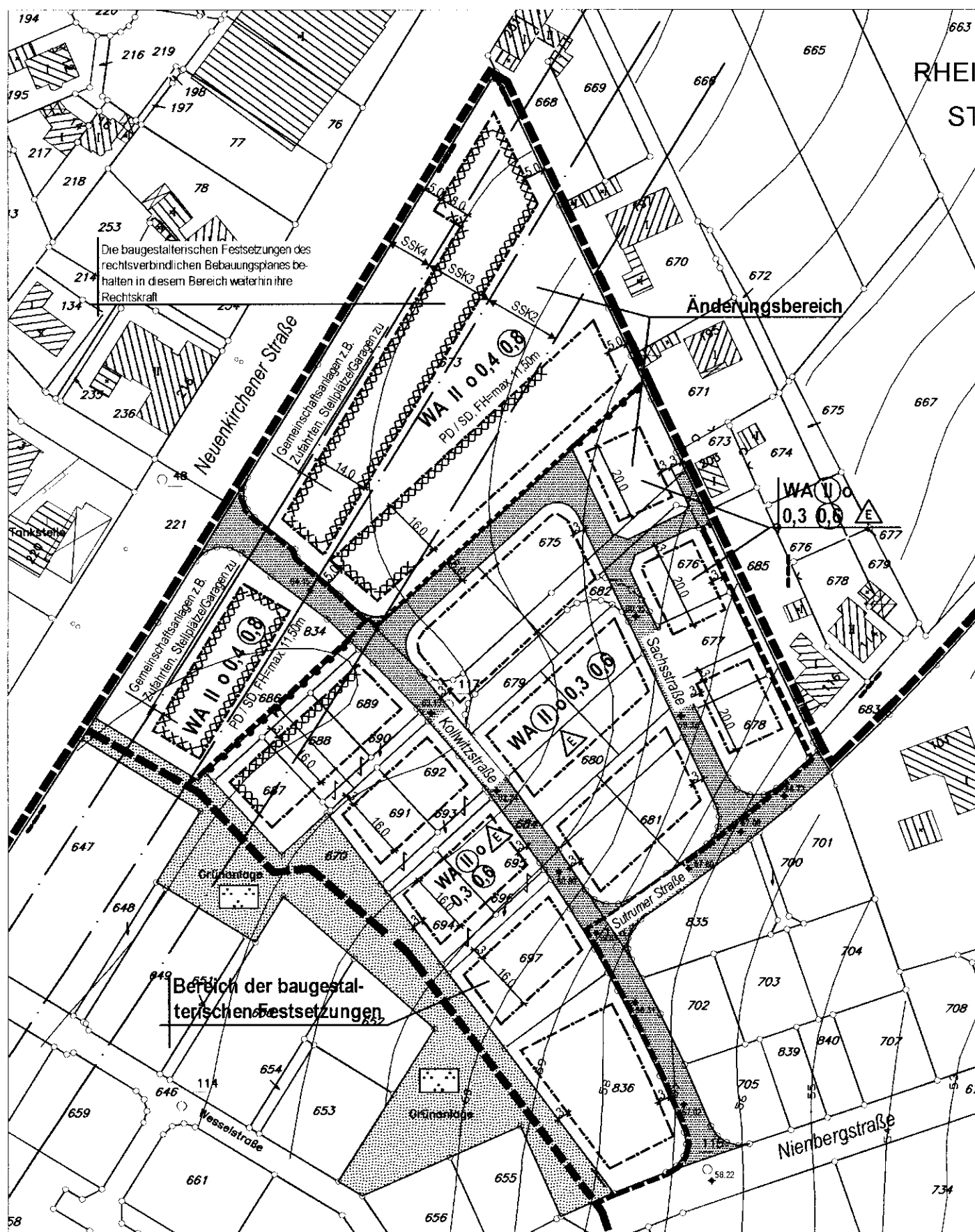


Fachbereich Planen und Bauen - Stadtplanung - Aug. 2007



Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW für den gekennzeichneten Bereich:

1. Für die zu errichtenden Wohngebäude ist ein additives, orthogonales Gestaltungsprinzip vorgegeben, so dass ein Balkkörper aus einem oder mehreren Kuben entsteht.
2. Die den jeweiligen Kuben zugeordneten Fassadenflächen sind plastisch reduziert zu gliedern. Vor- und Rücksprünge dürfen 24 cm nicht überschreiten. In der Gesamtfassadenstruktur ist die Vertikale zu betonen (z. B. durch Fensterformat, Lisenen, Risalibildung, Mittenbetonung).
3. Die Gebäude sind zwingend zweigeschossig auszuführen; die Geschosshöhe für das Erdgeschoss muss mindestens 3,25 m und für das Obergeschoss mindestens 2,75 m betragen. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m, die minimale Traufhöhe 6,00 m – bezogen auf die mittlere Höhe, der den Grundstücken vorgelagerte öffentliche Erschließungsfläche. Trempel sind unzulässig.
4. Als Dachform sind Sattel- und Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig – als Material sind Tondachpfannen oder Zinkblech in der Farbe grau zu verwenden. Dach einschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Dachbretter sind reduziert mit einer maximalen Auskragung von 24 cm auszubilden – gemessen von der Außenkante aufgehendes Mauerwerk bis zur Außenkante Dachkonstruktion.
5. Fenster und Öffnungen sind nur bis zu 50 % der Fläche der Gesamtfassade zulässig. Es ist ein stehendes Format zu wählen. Als Rahmenfarben sind weiß, grau oder naturholzfärbend zulässig.
6. Die Außenwände sind in Verbundmauerwerk auszuführen, für die Farbgebung der Wandflächen sind nur mittelhell bis dunkle Farbtöne der Farbe rot, Material Ziegel- oder Klinkerstein, vorzusetzen; Naturstein ist in untergeordneten Bauteilen (z. B. Sockel Stützen, Risalite, Lisenen) zulässig.
7. Die Grundrucks- und Garagenzufahrten sind auf 4,00 m Breite zu begrenzen.
8. Grundstückseinfriedigungen dürfen die Höhe von 1,00 m strabensseitig nicht überschreiten, ortstypische Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
9. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 298,
Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO**

1. Die in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die nördliche, westliche und östliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster(-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.
3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude die im Plan angegebenen maximalen Wohneinheiten (WE) zulässig; je Einzelhaus 2 WE; je Doppelhaushälfte 1 WE.

Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. 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 geplante Erschließungsfläche (öffentliche und private). Die maßgeblichen Höhen der geplanten Bebauung werden von der Stadt Rheine festgelegt und sind im Fachbereich 5 „Planen und Bauen“ Stadtplanung und Verkehr zu erfragen.
2. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsteilplätze, Garagen, Spielplätze etc., im Sinne des § 21 a Absatz 2 BauNVO ist der Nachbarschutz zu gewährleisten.
4. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte GRZ gemäß § 19 BauNVO ist einzuhalten; bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsteilplätzen, Garagen, Spielplätzen etc., im Sinne des § 21 a Absatz 2 BauNVO können diese an außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Flächen der Fläche des Baugrundstückes hinzugerechnet werden.