

Textliche Festsetzungen (TF)

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften
- gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Trauf- und Firsthöhe

Die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull (TH und FH ü. NHN) darf nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

2.2 Ausnahmsweise Überschreitung

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA 1 sind Garagen und Nebenanlagen inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen müssen diese jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen seitlichen Abstand von 1,50 m einhalten.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 2 sind pro Einzelhaus maximal 6 bzw. 8 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur maximal eine Wohnung zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Garten- und Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstücks 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 Kies-

streifens um das Haus (Spritzschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

5.2 Baumfällarbeiten und Entfernen von Vegetation

Zur Tötungsvermeidung von Brutvogel- und Fledermausarten sind Baumfällarbeiten und das Entfernen von Vegetation außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März durchzuführen.

Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm und vor Abriss-/ Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse und/ oder eine Quartiersnutzung zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz oder -quartieren ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze derselben oder zumindest gleichwertigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen.

6.2 Erhaltung von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen.

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 89 + 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Kennwort: „St. Mariä Heimsuchung Hauenhorst“.

2. DÄCHER

Im WA 1 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig.

Im WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind bei Hauptgebäuden nur Dächer mit einer Neigung von 0° - 20° zulässig.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO.

3. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15°) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

Hinweise

1. BODENDENKMÄLER

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 das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW).

Die 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.

2. BAUMSCHUTZ

Die Bestimmungen der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine sind zu beachten.

3. 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.