

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zum Bebauungsplan Nr. 281,
Kennwort: "Zur Heide - Nord"**

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Begrünung

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten.
- 1.4 Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen.
Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

2. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 2.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 6,50 m betragen.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 2.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,50 m betragen.
Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
- 2.4 Die nicht überbauten Flächen insbesondere Zier- und Vorgärten sind mit einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht zu bedecken sowie strukturreich und naturnah zu gestalten, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen oder ähnlichem ist nicht zulässig.

III. Hinweise

3. Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf - ca. 1,0 km Luftlinie südöstlich gelegen - kann es bei so genannten „Platzrunden“ zum Überflug des Plangebietes durch Segel- oder Motorflugzeuge kommen. Von den Überflügen gehen luftverkehrliche Emissionen aus, die zu temporären Beeinträchtigungen führen können.
4. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Es können Schäden verursacht werden, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten

Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.

5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
6. Im Plangebiet lassen Luftbilder keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
7. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
8. 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.
9. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.