

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

(Änderungen nach Offenlage in rot kenntlich gemacht)

## **1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

## **2. Baukörpervorgaben, maximale Gebäudehöhen und Bezugspunkte**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Trauf- und die Firsthöhen (Obere Bezugspunkte) dürfen die diesbezüglich im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt wird die Kanaldeckelhöhe des in der Planzeichnung dargestellten Kanaldeckels in der Graf-von-Stauffenbergstraße (vorgelagerte Erschließungsstraße) zugrunde gelegt.

## **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) zulässig.

## **4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO BauNVO -

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur außerhalb der Umgrenzungen zum Erhalt des Baumbestandes zulässig.

## **5. Dachbegrüpfungspflicht bei Garagen, Carports und Nebenanlagen**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15°) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrüpfung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrüpfung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrüpfungspflichtung 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.

## **6. Immissionsschutz**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB-

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gemäß dem Schallgutachten vorsorglich in den Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Als erforderliches Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  ist hier für das Erd- wie auch für das Obergeschoss das Maß von 30 dB zu gewährleisten.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (vgl. Schallgutachten). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Grundstücksbereich von der Graf-von-Stauffenberg-Straße bis zur Isolinie 55 dB(A) tags sind die Außenwohnbereiche durch geeignete abschirmende bauliche Maßnahmen vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen.

## 7. Entwässerung

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB –

Das Grundstück ist im Trennverfahren zu entwässern. Einer Versickerung von Regenwasser wird nicht zugestimmt (Anschluss- und Benutzungszwang). Ein Schmutzwasseranschluss ist an der Graf-Von-Stauffenberg-Straße bereits vorhanden; ein Regenwasseranschluss (DN 150) muss noch (an gleicher Stelle) durch die Technischen Betriebe Rheine AöR verlegt werden.

## 8. Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen

- gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB -

- 8.1 Die mit Erhaltungsgebot belegten Flächen kennzeichnen die zum Schutz des hier vorhandenen Baumbestandes vor baumbeeinträchtigenden Eingriffen zu bewahrenden Bereiche. Die den Erhaltungsfestsetzungen und/oder der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Hierzu sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu beachten. Als weitere Fachnorm ist auch die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege , Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) zu beachten. Diese Fachnorm enthält erläuternde Abbildungen der wesentlichen Schutzmaßnahmen.
- 8.2 Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Auffüllungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.
- 8.3 Außer zum Zwecke der Einfahrt sind in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und im Kronentrauf- sowie Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume Bodenbefestigungen, Pflasterungen sowie sonstige Bodenverdichtungen, die Anlage von Terrassen, Garagen, Carports, Wintergärten, Gartenhäusern und anderen Nebenanlagen im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume unzulässig.
- 8.4 Für die Befestigung von notwendigen Zufahrten in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen und im Kronentrauf- sowie Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ausschließlich versickerungsfähiges Material, wie z. B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster zu verwenden. Für die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume darf die Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.a.) im Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden. Im Einzelfall kann nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Stelle der Stadt Rheine für den Vollzug der Baumschutzsatzung auch eine Verlegung in offener Bauweise erfolgen, sofern für die Aufgrabung ein Erdstoffsauger verwendet und das Wurzelwerk erhalten und vor Beschädigungen geschützt wird. Letzteres gilt grundsätzlich auch für den Einbau ggf. erforderlicher Revisionsschächte, die jedoch nach Möglichkeit außerhalb der Kronentraufbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes angeordnet werden sollen.
- 8.5 Im Falle eines natürlichen Ausfalls eines Baumes ist dieser spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist an gleicher Stelle ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vor der Entfernung eines geschützten Baumes ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen. Gleiches gilt vor der Ausführung von Schnittmaßnahmen , mit denen die natürliche Gestalt der geschützten Bäume verändert oder deren weiteres Wachstum beeinträchtigt werden könnte. Anzahl und Umfang von Ersatzanpflanzungen oder konkrete Auflagen für die Ausführung von Schnittmaßnahmen, werden von der Stadt Rheine auf Grundlage der Regelungen der geltenden Baumschutzsatzung festgelegt und im Bescheid auf Ausnahme oder Befreiung von der Baumschutzsatzung verbindlich auferlegt. Die Auflagen sind vom Antragsteller zu beachten und umzusetzen.

## **9. Artenschutz**

- gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB -

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) ist gemäß § 39 BNatSchG eine Entfernung des Baumbestandes, sofern diese zulässig unter Berücksichtigung der Vorgaben dieses Änderungsplans und der Baumschutzsatzung ist, nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Vor einer Fällung oder Entastung potenzieller Quartiersbäume (z.B. Vorhandensein von Höhlungen und Ritzen) ist eine fachlich durchgeführte Fledermauserfassung (z.B. durch Endoskopie oder Ein- und Ausflugkontrolle) erforderlich. Sollten potenzielle Quartiere unbesetzt sein, können diese verschlossen werden und die Fällarbeiten während der Wintermonate erfolgen.

## **II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -

### **1. Dachform bzw. Dachneigung**

Auf dem Baugrundstück sind ausschließlich Dachformen mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss dabei mindestens 15° bis maximal 45° betragen. Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

## **Hinweise**

### **Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. 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 u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

### **Boden- und Bodendenkmalschutz**

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.

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).

### **Kampfmittelvorsorge**

Aus dem Kampfmittelkataster der Stadt Rheine geht bezogen auf den Änderungsbereich hervor, dass eine Freigabe der Fläche aufgrund der Luftbilddauswertung vorliegt. Vorsorglich ist der Erdaushub bei der Durchführung eines Bauvorhabens oder bei Bodeneingriffen zu beobachten. Ist dieser außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Stadt Rheine) oder die Polizei zu verständigen.

### **Baumschutz**

Vorhaben oder Eingriffe in den zum Erhalt der bestehenden Bäume festgesetzten Bereiche sind auf Ihre Verträglichkeit mit dem Baumschutz abzustimmen. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Baumbestandes ist nicht zulässig.

Diesbezüglich sind auch die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine zu beachten. Vor einer z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen mit Gefahrenpotenzial geplanten Baumentfernung von durch die Satzung geschützten Bäumen oder bei geplanten möglicherweise beeinträchtigenden sonstigen Eingriffen in den geschützten Baumbestand ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

### **Vermeidung von Lichtverschmutzung**

Die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt) empfiehlt zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum weitestgehenden Erhalt des Plangrundstücks als Jagdrevier für Fledermäuse für eine Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden. Als geeignete marktgängige Leuchtmittel werden z. Zt. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit geeignetem insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin genannt. Die Beleuchtung soll möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume sollten erhalten werden (z. B. keine Beleuchtung der verbleibenden Bäume). Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

### **Leitungen**

In der Graf-von-Stauffenberg-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH zur Versorgung der vorhandenen Bebauung. Der Bestand und der Betrieb müssen gewährleistet bleiben.

### **Möglichkeit der 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.

### **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.

### **Zufahrtmöglichkeit Brandschutz**

Die grundsätzliche Möglichkeit für eine Befahrung durch die Feuerwehr wurde unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes vom planenden Büro geprüft. Eine detaillierte Brandschutzprüfung und -gewährleistung muss vorhabenbezogen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

### **Versorgungsleitung im Zufahrtbereich**

Im geplanten Zufahrtbereich des Plangrundstückes befindet sich Altunterlagen zufolge noch ein Privatanschluss zur Entwässerung des Grundstückes Graf-von-Stauffenberg-Str. 27, über welchen die Stadt Rheine keine aktuellen, gesicherten Planunterlagen besitzt. Vorab von Erdarbeiten oder potenziellen Eingriffen ist eine diesbezüglich ggf. mögliche Beeinträchtigung zu prüfen und zur Absicherung erforderlichenfalls ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht privatrechtlich herbeizuführen.