

**Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 118,
Kennwort: „Gartenstraße“**

-ENTWURF-

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Nutzungsausschluss und -beschränkungen:

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

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

2. Immissionsschutz:

(gem. § 9 Abs. 24 BauGB)

2.1. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Schienen- und Straßenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind im Bebauungsplan wie folgt gekennzeichnet. Die Bauschalldämmmaße sind entsprechend einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	60
III	65
IV	70

2.2. Des Weiteren:

- I. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), sollten ab dem Lärmpegelbereich III zu Lüftungszwecken mit einer fensterunabhängigen, schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel $L_m > 45$ dB(A) überschritten werden.
- II. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.
- III. Balkone und Dachterrassen, die der Lärmquelle zugewandt sind und sich im Lärmpegelbereich IV befinden, sind lärmbeeinträchtigt und sollten daher mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselementen) zur Lärmquelle ausgestattet werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung

vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

2.3. Hinsichtlich der Geräuscheinwirkung durch Gewerbelärm ist innerhalb der für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fläche bzw. Baugrenzen der Immissionsschutz bei einem Neubau oder einer baulichen Änderung von Gebäuden mit Wohnnutzung durch bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen wie folgt sicherzustellen:

- I. Ausschluss von Fenstern zu gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (insb. Wohn- und Schlafräume, „Wohnküchen“, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) in den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte von zur Tageszeit 55 dB(A) und zur Nachtzeit 40 dB(A) überschritten werden. Dieses kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- II. Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von zur Tageszeit 55 dB(A) und zur Nachtzeit 40 dB(A) in einem Abstand von 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3. Grundflächenzahl

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

3.1. In den festgesetzten WA 1 bis 3 ist die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich max. 50 % der festgesetzten GRZ zulässig.

3.2. In dem festgesetzten WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich max. 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

4. Zahl der Vollgeschosse

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

4.1. Im WA 1, 3 und 4 ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 2 ist die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

4.2. Im WA 2 ist das dritte Vollgeschoss nur zulässig, wenn es zur Straßenseite mindestens 3 m zum darunterliegenden Vollgeschoss zurückspringt.

5. Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässige First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt (Firsthöhe FH bzw. Gebäudehöhe $GH_{max.}$) ist der höchste Punkt des Hauptdaches (Oberkante Attika bei Flachdächern / Oberkante First bei Sattel-, Walm- oder Zeldächern). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

6. Flächen für Garagen, Carports Stellplätze und Nebenanlage

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1. Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Herausragen der Tiefgaragendecke ist bis zu einer Höhe von 1,0 m über Boden zulässig.
- 6.2. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und vor der zur Straße zugewandten Baugrenze zulässig.
- 6.3. Die Überschreitung der rückwärtigen, überbaubaren Flächen für 1-geschossige, transparente Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist um bis zu 3 m zulässig.

III. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

7. Dächer, Dachformen und Gauben

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

- 7.1. In den mit WA 1, 3 und 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform nur Sattel-, Walm- oder Zeldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
- 7.2. In den mit WA 1, 3 und 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Dachgauben zulässig. Dachgauben müssen mindestens 1,0 m von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.
- 7.3. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist als Dachform nur das Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

IV. GRÜNORDNUNG

8. Flachdachbegrünungspflicht von Hauptanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im WA 2 festgesetzten Flachdächer (Dachneigung maximal 5°) mit einer Ausdehnung von mehr als 40 m² sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 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 regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

9. Flachdachbegrünungspflicht von Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 20 und 25 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer (Dachneigung bis 10°) von Nebengebäuden (Garagen, Carports, Abstellanlagen, etc.) mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m² unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 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 regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

10. Tiefgaragenbegrünung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Außerhalb der durch Hochbauten überbaubaren Bereiche sind die Decken von Tiefgaragen – mit Ausnahme von Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen – vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

11. Grünerhalt

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1. Die Buchenhecke auf dem Flurstück 1997 ist als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und als Nahrungsbiotop für Fledermäuse mit einem entsprechenden Erhalt festgesetzt.

11.2. Die Buche auf dem Flurstück 268 ist als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse mit einem entsprechenden Erhalt festgesetzt.

12. Baumpflanzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. Archäologie

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) 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 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Kampfmittel

Da es sich bei diesem Gebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt, ist vor geplanten Baumaßnahmen eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, anzufordern.

Grundsätzlich gilt: 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. Altlasten

Aufgrund von Altlastenfällen an der Hovestraße sollte aus Vorsorgegründen auf eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet „Gartenstraße“ verzichtet werden.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes europäischer Vogelarten muss die Baufeldräumung – wie die erste Inanspruchnahme der Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenbewegungen usw. – außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang August und Anfang Februar erfolgen.

Hinsichtlich des Tötungsverbotes (insb. von Fledermäusen) sind weiterhin Baumfällarbeiten ausschließlich im Winter (ca. Mitte Oktober bis Ende Februar) auszuführen. Bäume mit Höhlen sind vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf den Besatz von Fledermäusen zu prüfen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (Störung) durch Lichteinflüsse, dürfen Beleuchtungen nur so angebracht werden, dass diese nicht in Bäume strahlen. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten. Als Leuchtmittel sind nur solche zu verwenden, die eine geringe Anziehungskraft für Insekten ausüben (z. B. natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED).

Bei baulichen Rückbaumaßnahmen sind die Gebäude zuvor durch einen Fledermausexperten auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren.

Wird ein Fledermausbesatz in Gebäuden oder Bäumen festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Steinfurt vor Abbruch bzw. Fällung zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.