

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

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 für allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für die ausgewiesenen WA₁ und WA₂ ausgeschlossen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Im WA₁, WA₃ (Einzel- und Doppelhausbebauung) und WA₄ (Einzelhausbebauung) sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung sind in einer Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA₂ (Mehrfamilienhausbebauung) sind maximal 16 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 19 Abs. 4 u. 23 Abs. 5 BauNVO -

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder und in den gekennzeichneten Flächenumgrenzungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO müssen im WA₁, WA₃ und WA₄ zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von mindestens 5,0 m zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Im WA sind bei Anlage von mehr als drei zusammenhängenden Stellplätzen diese Stellplätze zwingend als Sammel-Stellplatzanlage mit lediglich einer gesammelten Ein- /Ausfahrt zur festgesetzten Planstraße zu bündeln – siehe BF Nr. 3.

4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB -

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

5. Immissionsschutz (aktiver / passiver Schallschutz)

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges} = 37$ dB

Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 32$ dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mitteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Der Wert wird im WA_1 und WA_2 überschritten.

Für die Minderung des verkehrsbedingten Mitteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6. Vorgaben für die (Vor-)Gartengestaltung

- gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB -

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. nötige Zufahrten, Zuwege, Stellplätze, Terrassen und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes 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 Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nicht zulässig.

7. Ersatzpflanzung beim Verlust erhaltenswerter Bäume

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB -

Nach Abgang von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sind diese innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig abgestimmt auf klimatische Verhältnisse und Bodeneigenschaften am Standort zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Baukörpervorgaben, maximale Gebäudehöhen und Bezugspunkte

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Baugebieten 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.

Der untere Bezugspunkt ist in der Planzeichnung mit Höhenlagebezug auf Normalhöhennull für die Teilbereiche festgesetzt.

In dem als WA₂ festgesetzten Wohngebiet sind im Falle einer Ausführung der Dachgestaltung als intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht > 20 cm) für den geplanten Dachbegrünungsaufbau ausnahmsweise Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie begleitend notwendige Brüstungen oder Attikas zulässig, mit welchen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH_{max.} höchstens um 1 Meter überschritten werden.

9. Dachbegrünungspflicht bei Flachdächern und flach geneigten Dächern

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<20°) von Gebäuden und 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 eines 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.

Ebenso ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind - bei einer gestaffelten Bauweise – durch Rücksprung des obersten Geschosses für das darunter gelegene Geschoss als Dachterrasse oder Umgänge nutzbare Dachflächen.

10. Heckenpflanzgebot

Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist eine zweireihige Hecke (Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*) oder Gewöhnlicher Linguster (*Ligustrum vulgare*)) mit Pflanz-/Reihenabstand von 0,5 m und Seitenabstand von 0,75 m vom Fuß-/Radweg lückenlos anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW (BF, II)

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -

1. Zulässige Dachformen bzw. Dachneigung

Auf den Baugrundstücken des WA₁, WA₃ (Einzel- und Doppelhausbebauung) und WA₄ (Einzelhausbebauung) sind ausschließlich die bestimmten Dachformen mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss dabei mindestens 20° bis maximal 50° betragen. Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Bei Doppelhäusern sind Trauf- und Gebäudehöhe, Firstrichtung und Dachneigung einheitlich abzustimmen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen. Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen. Für das WA₂ (Mehrfamilienhausbebauung) sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 5° zulässig. Auf die Begrüpfungspflicht für Flach- und flach geneigte Dächer (s. textl. Festsetzung Nr. I.8) wird verwiesen.

2. Gestalterische Vorgaben für Einfriedungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Hecken aus Gehölzen nach der Pflanzempfehlung
- blickdurchlässige Einfriedungen (z. B. Staketen-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer einwachsenden Hecke aus Gehölzen nach der Pflanzempfehlung
- bauliche Einfriedungen (z. B. Mauern) bis maximal 1 m Höhe über die direkt angrenzende fertig ausgebaute Verkehrsfläche.

3. Begrüpfungsvorgaben bei Sammelstellplatzanlagen

Im gesamten Plangebiet sind ebenerdige Sammelstellplatzanlagen zwingend durch Hecken nach der Pflanzempfehlung einzugrünen. Die Zu- und Abfahrtsbereiche sind hiervon ausgenommen. Der uneingeschränkte Einblick von den Stellplatzanlagen in den öffentlichen Straßenraum (Sichtbeziehungen/-dreiecke) ist zu gewährleisten.

Bei Stellplatzanlagen ab 6 Stellplätzen wird eine Baumpflanzung für die Stellplatzanlage erforderlich. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (6 Stellplätze = 1 Baum, 7 bis 12 Stellplätze = 2 Bäume, usw.). Die Anpflanzungen sind zu gliedern. Es sind ausschließlich standortgerechte und stadtklimafeste Laubbaumarten und Sorten zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen die Baumschulqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm, mit Drahtballen aufweisen und durch eine qualifizierte Unterhaltungspflege ist eine artgerechte und günstige Entwicklung der zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu gewährleisten. Die gepflanzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Umfangreiche Rückschnitte oder regelmäßig wiederkehrende Kappungen der Baumkronen sind zu unterlassen. Bei Ausfall von gepflanzten Bäumen müssen diese in der nächsten Pflanzsaison in gleicher Art, Anzahl und Qualität neu angepflanzt werden – siehe Hinweis zum Baumschutz.

Hinweise (H)

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich wurde durchgeführt und liegt der örtlichen Ordnungsbehörde vor. Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind zu beachten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bereiche mit Bombardierung festgestellt. Die in diesen Bereichen gelegenen, zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter Anwendung der Anlage 1 TVV vorab zu sondieren.

Hierzu ist Kontakt mit der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde aufzunehmen und frühzeitig ein Antrag auf Absuche zu stellen.

Die Blindgängerverdachtspunkte auf dem Grundstück sind bereits untersucht worden, es wurden keine Hinweise auf Bombenblindgänger festgestellt. Die Flächensondierung steht noch aus.

Da ein Kampfmittelvorkommen auch in bereits voruntersuchten Bereichen nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, gilt allgemein:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

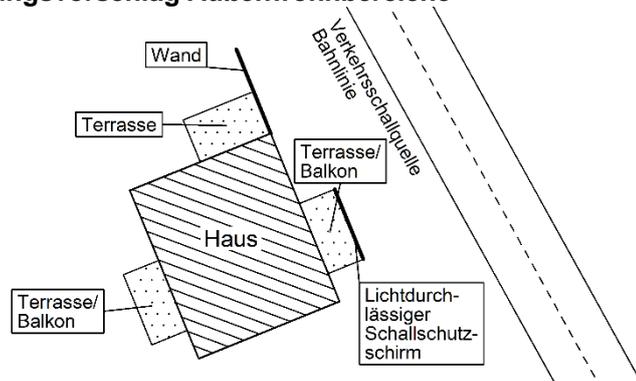
Altlasten / Bodenbeschaffenheit

Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen (z.B. Dächer) anfallenden Niederschlagswassers über Mulden und/oder Rigolen im Sinne des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt A 138 (April 2005), scheidet im Planraum bei den in Kapitel 2.2.2 des Baugrundgutachtens p/1912718 vom 19.12.2019 dargelegten hydrogeologischen Untergrundverhältnissen aus.

Immissionsschutz

Bei der Errichtung von ebenerdigen Sammelstellplatzanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gemäß der TA Lärm zu prüfen und zu gewährleisten.

Anordnungsvorschlag Außenwohnbereiche



Artenschutz

Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldfreimachung nur von Anfang September bis Ende Februar zulässig.

Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Bruten durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von dieser Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden.

Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine (A 67-02) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Vor einer 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.

Zustimmungserfordernis

Genehmigungen und Freistellungen bedürfen der Zustimmung der Deutschen Bahn AG, wenn sie unmittelbar an Bahnbetriebsgrundstücke angrenzen.

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. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Rheine-Stadt, Flur: 106, Flurstück u.a. 832, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

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 ist folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) 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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. 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 m² 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.

Löschwasserversorgung

Grundsätzlich erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Auslegung des Trinkwasserversorgungsnetzes orientiert sich ausschließlich an der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung; die Löschwasserversorgung bleibt unberücksichtigt.

Es steht an der Anne-Frank-Straße eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600l/Min.) zur Verfügung. Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt gemäß der Vereinbarung „Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der EWR“ mit der Stadt Rheine vom 08.06.2005. Die Lieferung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 nach Können und Vermögen

Der Grundschutz ist für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 4053 durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass ein darüber hinausgehender Objektschutz nicht geleistet werden kann, d. h. im Rahmen des Objektschutzes ist die Bereitstellung von Löschwasser ergänzend durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteiche) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

Bahnbetrieb

Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben und im Zweifelsfall die Deutsche Bahn AG zu beteiligen. Genehmigungen und Freistellungen bedürfen der Zustimmung der Deutschen Bahn AG, wenn sie unmittelbar an Bahnbetriebsgrundstücke angrenzen.

Pflanzempfehlung

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher (u.a. auch für Hecken)	
<i>Amelanchier laevis</i>	Kahle Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Echte Brombeere
<i>Rubus ideaus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Viburnum lanata</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	gewöhnlicher Schneeball

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 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 Satzungsbeschlusses 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