

Textl. Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 10

Kennwort: Im Winkel

-Entwurf-

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

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

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

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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 Gemäß 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

– gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. (6) BauNVO –

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m allgemein zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

- 3.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „Tg“ festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

– gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB –

- 4.1 Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Grundstückes 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 Kiestreifens 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 oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

4.2 Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Flachdächer der vier südlichen Baukörper mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.

Die Decken der Tiefgarage sind (abgesehen von den durch Baukörper überdeckten Bereichen sowie der erforderlichen Erschließungsflächen) mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 40 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Für die Begrünung der Flachdächer und der Decken der Tiefgarage wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung (Flachdach und Tiefgarage) einzuhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

- gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB –

5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der nachfolgende Tabelle (gem. Tabelle 7 der DIN 4109-1) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel enthalten, die zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Planungsprozess heranzuziehen sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Fenster von nachts genutzten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel von 50 dB(A) überschritten wird (s. Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“), sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

5.2 An den gekennzeichneten Fassadenabschnitten, an denen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags überschritten werden (s. Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“), sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahme (wie z.B. verschließbare Glaselemente, Lärmschutzwände im Nahbereich) nicht zulässig. Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/qm (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB (VDI 2720-1) verfügen. Darüber hinaus müssen die schallabschirmenden Maßnahmen eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

5.3 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm sind die Baugrenzen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete dahingehend zu kennzeichnen (s. Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“), dass in den zukünftig dort entstehenden Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zulässig sind. Maßnahmen, die dieses verhindern, sind z.B. bauliche Maßnahmen, die einen Messpunkt 0,5 m vor dem geöffneten Fenster verhindern.

5.4 Abweichungen von den Festsetzungen Nr. 5.1 -5.3 sind mit entsprechendem schalltechnischen Nachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

II. 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 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.

Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dies umfasst auch den ruderalen Aufwuchs an Brombeeren und Sträuchern sowie die Berankung der Gebäude mit Efeu. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist eine Durchführung der Rodungsarbeiten im Regelfall nicht möglich.

Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Vogelarten sind die geplanten Abbrucharbeiten im Regelfall nur zwischen dem 16.08. eines Jahres und dem 28./ 29.02. des Folgejahres ohne Einschränkungen durchzuführen.

Zwischen dem 01.03. und dem 15.08. eines Jahres (Hauptbrutzeit) ist eine Durchführung der geplanten Abbrucharbeiten im Regelfall nicht möglich.

Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Kontrolle der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, ist eine Durchführung der Abbruch- und Rodungsarbeiten gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.

Die Schadstoffsanierung und die Abbrucharbeiten an den Gebäuden können nur unter Aufsicht, Anleitung, Kontrolle und jeweils nach Freigabe durch einen geeigneten Fachmann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Insbesondere die Öffnung großer Teile der Dächer kann nur in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen erfolgen. Vorhandene Hohlräume dürfen hierbei nicht komprimiert werden. Ein hohes Potenzial weisen zudem die Hohlräume hinter teils verbauten Ortgangpfannen sowie den Attikaprofilen der Flachdachbauten auf. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind gegebenenfalls verletzte Fledermäuse zu evakuieren. Es wird empfohlen, je nach Jahreszeit, die genaue Lage von Fledermausquartieren zum Abbruchzeitpunkt mittels Detektor zu erfassen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens zehn für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld der zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes (ca. 1 km Radius) fachgerecht zu errichten.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Feldsperling sind insgesamt sechs für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude (ca. 3 km Radius) fachgerecht zu errichten.

Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zulässig. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

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, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) 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 zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

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.

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.

Altlasten

Auf Grund einer Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese enthält Aussagen zum Umgang mit belasteten Bodenabschnitten und muss im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet werden.

Eingriffe in das Erdreich dürfen nur in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen.

Kampfmittel

Das Plangebiet unterlag im 2. Weltkrieg Bombardierungen. Daher ist vor jeglichen Boden- und Baumaßnahmen eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung wird empfohlen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.“

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.