

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Bei der genannten Firsthöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu max. 50% der festgesetzten GRZ zulässig.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Bauweise

In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben „a“ bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

4.1 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind auch nach Beendigung der Bauarbeiten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.

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 zu 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.

Gemäß der zu beachtenden Fachnorm DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sind im gesamten Zeitraum von Abriss, Räumungs- oder Bauarbeiten die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Fahrzeuge und Baumaschinen durch einen standfesten Zaun mit einem Abstand von 1,50 m zur Außenseite der Baumkrone (Kronentraufe) zu schützen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden und den Wurzelbereich zu schützen, müssen die ggfs. belasteten Flächen möglichst klein gehalten werden. Zwingend zu befahrende oder zu belastende Flächen, sind mit einem druckverteilenden Vlies und mit einer mindestens 20 cm dicken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken, auf die eine feste Auflage aus Bohlen o.ä. zu legen ist.

- 4.2 *Im Kronentrauf- und Wurzelbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume darf eine Erdverlegung von Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation u.a.) nur im Press-, Bohr-, oder Spülverfahren, ohne Bodenaufgrabung durchgeführt werden. Im Einzelfall kann nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Stelle für den Vollzug der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine 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.*
- 4.3 *Für die Befestigung von notwendigen Zufahrten oder Stellplatzflächen, die sich im Kronentrauf- und Wurzelbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume befinden, ist ausschließlich versickerungsfähiges Material, wie z. B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster zu verwenden.*
- 4.4 Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege 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)– 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.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)

1 DACHFORM / -NEIGUNG

In Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dachneigungen von 40° bis 45° zulässig.

HINWEISE

1 Passiver Lärmschutz

Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine Eschendorf – ca. 1,3 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.

2 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.