

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zum Bebauungsplan Nr. 281,
Kennwort: "Zur Heide - Nord"**

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Begrünung

- 1.1 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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sind zu beachten.
- 1.4 Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind 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 diejenigen Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

2. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 2.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 6,50 m betragen.
Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 2.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,50 m betragen.
Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (ggf. Gehweg), als Mittelwert vor den jeweiligen Grundstücken. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
- 2.4 Die nicht überbauten Flächen insbesondere Zier- und Vorgärten sind mit einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht zu bedecken sowie strukturreich und naturnah zu gestalten, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen oder ähnlichem ist nicht zulässig.

III. Hinweise

3. Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf - ca. 1,0 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.
4. Die artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro ökon GmbH, Münster, 26.03.2021) ergab folgende konfliktmindernde Maßnahmen,

die in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt wurden und teilweise bereits vor dem Eingriff realisiert werden müssen:

Gehölzfällung im Winter (01.12. bis 28./29.02.); ökologische Baubegleitung „Baumfällung“; vorgezogene Hängung von 15 Fledermausquartieren für Baum bewohnende Arten; vorgezogene Hängung von 15 Höhlenbrüter-Nistkästen; Nutzungsverzicht von 15 starken Laubbäumen; zum Erhalt der Hemelter Bachau als Dunkelraum eine heckenartige Abpflanzung hinter den vier Langgrundstücken und die Modifizierung von etwa 6 Straßenlaternen an der Straße „Zur Heide“.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Sie ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig und direkt nach unten strahlend aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren ist der „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“, zu beachten.

5. Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Es können Schäden verursacht werden, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 qm ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird daher empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindesten 0,30 m höher als die Erschließungsstraße zu legen.
6. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
7. Das Plangebiet ist nicht als Bombenverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Münster (Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Allerdings gibt es Hinweise auf einen Stellungsbereich am äußersten westlichen Rand des Plangebietes, mit Ausdehnung in die künftige Waldausgleichsfläche hinein. Eine Sondierung dieses Bereiches bzw. eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen wird von der zuständigen Fachbehörde empfohlen.
Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (außergewöhnliche Verfärbungen oder Beobachtung verdächtiger Gegenstände) die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
8. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
9. 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.
10. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.