

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 184

Kennwort:
"Friedhofstraße / Aloysiusstraße"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 21.02.2023

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 – 25 BAUGB BZW. NACH BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.

2.2 Höchstzulässige Anzahl der der Wohnungen

Im WA1 sind pro Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Im WA2 sind mindestens 3 und maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Traufhöhe

Die Höhe der Traufe darf im gesamten Plangebiet maximal 6,50 m betragen.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite überschritten werden.

2.3.2 Firsthöhe

Die Höhe des Firstes darf im WA1 maximal 9,60 m und im WA2 maximal 11,20 m betragen. Als oberer Bezugspunkt ist die maximale Höhe der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Spätestens zu den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenausbauhöhen festgelegt. Auf Anfrage werden diese von der Verkehrsplanung (Stadt Rheine) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist.

2.4 Zulässigkeit von Staffelgeschossen

Ein Staffelgeschoss ist zulässig, sofern es an allen Seiten um mindestens 1,00 m zurückspringt und in die imaginäre Kubatur aus maximaler festgesetzter Trauf- und Firsthöhe sowie maximaler Dachneigung verschwindet.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Energieerzeugungs- und Verteilanlagen (z. B. Wärmepumpen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Artenschutz

3.1 Abbruch / Bauzeiten

Falls erforderlich, hat der Abriss des an das Planungsquartier angrenzenden Gebäudes in der ausgewiesenen Grünfläche im Zeitraum vom 01.11. bis 28. / 29.02. zu erfolgen.

3.2 Baupflegearbeiten an den drei mit Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen

Gegebenenfalls, z. B. aus Verkehrssicherungsgründen unbedingt erforderliche Baupflegearbeiten an den drei mit Erhalt festgesetzten Buchen sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fledermausexperten durchzuführen.

3.3 Schnitt- und Rodungszeiten

Um auszuschließen, dass es zu einer Tötung von Tieren kommt, müssen die erforderlichen Schnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgen. Damit müssen diese Arbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden.

4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

4.1 Lärmimmissionsschutz

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) für Außenbau-teile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$
Bürräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Bürräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$
Bürräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 43 \text{ dB}$
Bürräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$

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

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts $> 45 \text{ dB(A)}$ schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

5 Gasleitung

- 5.1** Die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene Gasleitung ist beidseitig in einem Abstand von jeweils 3,00 m (Schutzstreifen insgesamt 6,00 m) von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung freizuhalten sowie Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw. sowie das Lagern von schwertransportablem Material. Unzulässig sind außerdem sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
- 5.2** Niveauveränderungen im Schutzstreifen – auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – dürfen nur mit Zustimmung des Betreibers vorgenommen werden.
- 5.3** Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bittet der Betreiber, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hoch-

spannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig abzustimmen.

- 5.4** Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe bittet der Betreiber – auch außerhalb des Schutzstreifens – in jedem Falle benachrichtigt zu werden, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch den Betreiber in der Örtlichkeit angezeigt werden kann (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).
- 5.5** Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf das Strauchwerk bis zu 2,00 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,00 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

6 Grünordnung

6.1 Pflanzgebote

6.1.1 Gebietsdurchgrünung

Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm in 1,00 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.

6.1.2 Heckenpflanzung

Entlang der hinteren, nördlichen Grundstücksabgrenzung der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke ist vor der zu errichtenden Grundstückseinfriedung eine einreihige, geschlossen wirkende Heckenpflanzung mit den heimischen Laubgehölzarten Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Hainbuche oder Rotbuche vorzunehmen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Bei Verlust einer Heckenpflanze ist diese jeweils in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.1.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu ° sind vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mind. 10 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen.

Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

6.1.4 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen (z. B. zur Belüftung oder Erschließung einer Tiefgarage) mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6.2 Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen

6.2.1 Erhaltungsgebot

Die mit Erhaltungsgebot belegten Flächen kennzeichnen die zum Schutz des hier vorhandenen Baumbestandes vor baumbeeinträchtigenden Eingriffen zu bewahrenden Bereiche. Die den Erhaltungsfestsetzungen und/oder der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Hierzu sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine zu beachten. Als weitere Fachnorm ist auch die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) zu beachten. Diese Fachnorm enthält erläuternde Abbildungen der wesentlichen Schutzmaßnahmen.

Bei Verlust sind die Bäume jeweils in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen.

6.2.2 Kronentraufbereich

Im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Auffüllungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 89 BAUO NRW

1 Dachgestaltung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.

2 Einfriedungen

Die hintere, nördliche Grundstücksabgrenzung der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke sowie die westliche Grundstücksgrenze entlang der Gasleitung (GFL-Fläche) ist im Übergang zur Landschaft („Waldsaum“) als geschlossen wirkende Einfriedung herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um Beeinträchtigungen (z. B. „Vermüllung“) des benachbarten Landschaftsraumes zu vermeiden. Die Einfriedung ist in einer einheitlichen Weise, durchgehend ohne Toranlagen bzw. Durchgänge und mindestens 1,20 m hoch auszuführen.

Bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Friedhofstraße dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3 (Vor-)Gartengestaltung

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 1,00 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nicht zulässig.

III HINWEISE

1 Gasleitung

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

- 1.1** Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.
- 1.2** Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
- 1.3** Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.
Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten.
- 1.4** Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30$ mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.
- 1.5** Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
- 1.6** Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.
- 1.7** Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
- 1.8** Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
- 1.9** Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
- 1.10** Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

- 1.11** Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
- 1.12** Versickerungsmulden zur Ableitung von Oberflächenwasser sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.
- 1.13** Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen.
- 1.14** Zusätzliche Auflagen
- Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.
- Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.

2 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 tiefliegende 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 empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand) zu legen.

3 Fluglärm

Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf – ca. 1,5 km Luftlinie östlich 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 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

5 Kampfmittelvorsorge

Im Plangebiet lassen Luftbilder keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

6 Telekommunikation

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.

7 Einsichtnahme in Gutachten, Vorschriften und Normen

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.

8 Datenverarbeitung

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.