

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 342, Kennwort: „An den Kleingärten“
gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO
oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

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

1. **Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet**

- gem. § 9 (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.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie

- Schank- und Speisewirtschaften

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

- 1.2 Die in § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

- gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB -

2.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bei Flachdächer gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika).

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) oder Straßenbau (TBR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist.

Die Höhe der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Oberkanten der umgebenden Erschließungsstraßen.

Überflutungsschutz s. Hinweis 1.

2.2 Ausnahmsweise Überschreitung

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für

technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge, Antennen etc.) und für die intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht >20 cm) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. **Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

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

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind inner- und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie müssen mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

- gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB -

Im WA 1 Einzelhausbebauung sind pro Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 2 Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser ist pro Gebäude max. 1 Wohnung zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Garten- und Grünflächen

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

6. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB –

6.1 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze derselben oder zumindest gleichwertigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Anlagen von Zuwegungen, Stellplätze etc. sind im Kronentrauf- und Wurzelbereich des Baumbestandes ausgeschlossen.

6.2 Erhaltung von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu pflanzen. Die Baumstandorte sind gemäß der aktuellen FLL-Empfehlungen für Baumanpflanzungen herzustellen. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Anlagen von Zuwegungen, Stellplätze etc. sind im Kronentrauf- und Wurzelbereich des Baumbestandes ausgeschlossen.

7. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.:

erf. R'W,res = 35 dB

Büroräume u.ä.:

erf. R'W,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.:

erf. R'W,res = 40 dB

Büroräume u.ä.:

erf. R'W,res = 35 dB

II. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 89 +86 BauO NRW

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342, Kennwort: „An den Kleingärten“ der Stadt Rheine.

2. Dächer

Im WA 1 sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung beim Satteldach wird mit mind. 25° und max. 45° festgesetzt und beim Flachdach mit mind. 5° und max. 10° festgesetzt.

Im WA 2 und 3 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer von mind. 25° bis max. 45° zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO.

3. Begrünung der baulichen Anlagen

3.1 Dachbegrünung von Hauptgebäuden

Im WA 1 sind Flachdächer und flach geneigten Dächer 0° - 20° von Hauptgebäuden 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. Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die „Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ (www.fll.de). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

3.2 Dachbegrünung von Nebengebäuden

Im WA 1 - WA 3 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15°) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden 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 des 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.

4. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

III. Hinweise

1. 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.

2. 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.

Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermaus-

freundlichen 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.

3. 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.

4. Kampfmittelvorsorge

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

5. 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.

6. 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.