TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289,
Kennwort: "Wadelheim-Ost / Sassestraße - Teil AI"

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

1. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen bei der Errichtung und/oder Änderung von Gebäuden bzw. Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzklassen: SSK) in der Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) eingebaut werden. Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der entsprechenden Schallschutzklassen vorzusehen.

   Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isophonenverläufe lärm(vor)belastet. Ein angemessener Schutz dieser Bereiche sollte individuell, je nach Terrassen- bzw. Gartengestaltung erfolgen.

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. Erle, Buche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Der Baumstandort ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.

4. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernell-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu, Seidelbast, Stechpalme.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. 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.

   Ausnahmsweise darf die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden. (Anm.: Zwerchhaus, -giebel)

   Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,75 m betragen:

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.

7. Die an die Bundesstraße 70 angrenzenden Flächen/ Grundstücke müssen durch eine dauerhafte lückenlose Einfriedigung zur Bundesstraße 70 abgegrenzt werden.

III. Hinweise

8. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg (BBN 31, Sek 4) Pappelstraße 6, 48431 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

9. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

10. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Stadt Rheine / Ordnungsbehörde zu beteiligen.

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

12 Die Müllgefäße bzw. Abfallsäcke von den Planstraßenanliegern sind an der festgesetzten Müllsammelstelle Ecke Wadelheimer Chaussee/ Planstraße zu den Abfuhrterminen abzustellen.