

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Kennwort: " Ochtruper Straße-Süd"

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. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (z.B. 1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).
3. Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 250 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14 cm, in 1 m Höhe gemessen, Hochstamm) (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Der Baumstandort ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.

Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen.

4. Die angepflanzten sowie die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen.
5. Für die auf den Baugrundstücken mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume ist während der Bauphase die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

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

6. Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.
7. Die Sockelhöhe darf max. 0,5 m über O.K. fertiger Straße bis O.K. Erdgeschossfußboden (Rohdecke) betragen.
8. Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.
9. Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

IV. Hinweise

10. Die bisher verbindlichen Festsetzungen und Hinweise wurden entweder in diese Bebauungsplanänderung übernommen oder sind entfallen bzw. ersatzlos gestrichen worden.
11. 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.
12. 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.

13. Im Plangebiet lassen Luftbilder 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 Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.
14. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen mit mehr als 18 m Höhe (max. 78 m ü.NN) bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
15. 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.