

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 326, Kennwort: "Görresstraße"

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzten Standorte für die Anlage von Gemeinschafts-Stellplätzen werden den Baufeldern A, B und C zugeordnet. Insofern sind weitere Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den entsprechenden Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Errichtung von Garagen und Carports auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze ist ausgeschlossen.
- 2.3 Die Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze sind zusätzlich die Standorte für gemeinsame Abfall- und Wertstoffbehälter für die Baufelder A, B und C. Insofern sind weitere Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den entsprechenden Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Gebäude dürfen maximal eine Länge von 20 m einnehmen; die seitlichen Grenzabstände sind entsprechend einer offenen Bauweise einzuhalten.

4. Begrünung / Bepflanzung

Als gliederndes Element ist auf den Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze je angefangene 4 Kfz-Stellplätze ein heimischer Laubbaum der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn (acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus), Spitz-Ahorn (acer platanoides), Vogel-Kirsche (prunus avium). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5. Immissionen

Für den gekennzeichneten Lärmpegelbereich wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. In diesem Bereich sind an Gebäuden, die neu errichtet oder an denen baugenehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Folgende erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind an den der Görresstraße und der Catenhorner Straße zugewandten Fassaden durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R_{w,res} = 35$ dB

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

6. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 6.1 Die Höhe des Firstes darf höchstens 11,20 m betragen.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden (Herausragen der vier Gebäudeecken). Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.

- 6.2 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.
- 6.3 Als Dachform des Hauptgebäudes ist im gesamten Plangebiet nur das Satteldach zulässig.
- 6.4 Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.
- 6.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

III. Hinweise

- 7.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster anzuzeigen.
- 7.2 Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit eindeutigen Hinweisen auf Kampfmittelbelastung (starkes Bombenabwurfgebiet mit 4 vermuteten Blindgängereinschlagstellen). Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind abzusuchen. Vor Ramm- und Bohrarbeiten sowie dem Einsatz von schwerem Gerät sollen Sonderbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt werden. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 68099 Hagen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörden oder Polizei zu verständigen.
- 7.3 Entlang der Gasfernleitung an der Catenhorner Straße ist ein 3 m breiter Schutzstreifen beidseits der Leitung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 7.4 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.