

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr.201, Kennwort: " Kettelerufer "

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

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSAUSSCHLUSS, -BESCHRÄNKUNGEN:

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.2 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (Richtlinie VDI 2719 (Ausgabe 10.1973) „Schalldämmung von Fenstern“) eingebaut werden.

2. Begrünung / Bepflanzung

ERHALTUNGS-, PFLANZGEBOTE:

- 2.1 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

II. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- 3.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive bisheriger Änderungen mit der Bekanntmachung der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplans übernommen oder außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

VER- UND ENTSORGUNG:

- 3.2 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH (Dahlweg 100, 48153 Münster) mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- 3.3 Das Schmutzwasser des Plangebietes wird über ein Druckentwässerungsnetz zum Mischwasserkanal Richtung Münsterstraße geleitet. Hierfür sind von den Bauherren Schmutzwasserpumpstationen auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu betreiben. Zur Sicherstellung des Betriebs der Pumpstationen sind entsprechende Wartungsverträge mit Fachunternehmern abzuschließen. Da bei Druckentwässerungsnetzen die Druckleitungen ab der privaten Druckpumpanlage zum öffentlichen Netz gehören, sind entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Technischen Betrieben Rheine zu sichern.
- 3.4 Die Müllgefäße bzw. Abfallsäcke der Anlieger der Privatstraße (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sind an einer Müllsammelstelle auf dem Flurstück 1838 zu den Abfuhrterminen abzustellen.

~~3.2 Die Entsorgung des Plangebietes in abwassertechnischer Hinsicht erfolgt nach dem Zentralabwasserplan der Stadt Rheine; wegen der starken topographischen Hanglage des Plangebietes bedarf der Anschluss der künftigen baulichen Anlagen einer Abstimmung mit dem für Entwässerungsfragen zuständigen Tiefbauamt der Stadt Rheine.~~

~~3.3 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in die Ems ist eine Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu beantragen.~~

~~VERSICKERUNG:~~

~~3.4 Die ökologisch / hydraulisch nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.~~

KAMPFMITTELRÄUMUNG:

3.5 In Teilbereichen des Plangebiets wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (vereinzelte Bombardierung, 1 Blindgängerverdachtspunkt) festgestellt. Erforderliche Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben, die Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstelle sowie das Anwenden der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW – Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr).

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen.

Allgemein:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

~~Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann („Bombenverdachtsfläche“). Bei bodeneingreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsbehörde zu beteiligen („Kampfmittelanfrage“).~~

BAU-, LÄRM-, WASSER-SCHUTZBEREICHE; SCHUTZABSTÄNDE:

3.6 Für die Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen, die im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Ems durchgeführt werden sollen, ist eine Genehmigung gemäß § 113 LWG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzuholen.

3.7 Die zur Emsseite orientierte Bauzeile liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes, aber trotzdem im hochwassergefährdeten Bereich. Der HHW- Stand 1946 liegt bei 36,02 m über NN. Bei Durchführung von Hochbaumaßnahmen werden zur Abwendung von Hochwasserschäden geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen empfohlen.

EDV/CAD-HINWEIS:

3.8 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.