

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 269, Kennwort: „Hofstelle Sandmann“

## Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO und BNatSchG:

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen: In den gekennzeichneten Bereichen TB 1 und TB 2 sind in den Außenbauteilen von Gebäuden oder Gebäudeteilen etc. sowie in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

|                                       |                                                                 | Geschoss | Teilbereiche     |                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------|------------------|-----------------|
|                                       |                                                                 |          | TB 1             | TB 2            |
| Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB) | Seiten der Gebäude zur B 475;<br>(erforderliches $R'_{w,res}$ ) | EG u. OG | LPB III<br>35 dB | LPB II<br>30 dB |
|                                       | Seitenfassaden der Gebäude;<br>(erforderliches $R'_{w,res}$ )   | EG u. OG | LPB II<br>30 dB  | LPB II<br>30 dB |
|                                       | Rückseiten der Gebäude;<br>(erforderliches $R'_{w,res}$ )       | EG u. OG | LPB II<br>30 dB  | LPB II<br>30 dB |

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist entlang der Elter Straße ein Lärmschutzwall zu realisieren; gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichen TB 1 und TB 2 ohne vorgenannte Maßnahme keine Wohnnutzung zulässig.
4. Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Bäume und Sträucher der nachfolgend genannten Arten anzupflanzen: Stiel-Eiche, Sand-Birke, Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hunds-Rose, Liguster, Stechpalme (Ilex) oder Eibe. Auf den jeweiligen Pflanzflächen ist eine vollflächige, geschlossene Bepflanzung herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
5. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes unzulässig:
  - Im gesamten Wohngebiet einschl. der Verkehrsflächen muss eine intensive Beleuchtung unterbleiben. Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenlampen sind zu vermeiden, um Lichtemissionen in die Fledermausfunktionsräume weitestgehend zu reduzieren. Es sind spezielle Natrium-Hochdruck-Dampflampen oder andere innovative Techniken (z. B. LED) einzusetzen.
  - Gebäudeabrisse sind nur im Hochwinter (Januar/Februar) vorzunehmen, um so das Töten von Einzeltieren zu vermeiden.
  - Als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme sind der Verlust von Fortpflanzungsstätten von Rauchschwalbe und Feldsperling durch die Herstellung bzw. das Anbringen künstlicher Nisthöhlen zu kompensieren. Die neuen Nistmöglichkeiten sind vor Eingriff bzw. vor der neuen Brutsaison funktionstüchtig herzustellen und jährlich zu kontrollieren.

#### **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW:**

6. Aufgrund der unregelmäßigen Topographie im Bereich des Bebauungsplanes ist die Höhe baulicher Anlagen auf die im Plan festgesetzte Höhe der geplanten, vorgelagerten bzw. zugeordneten Verkehrsfläche zu beziehen.
7. Dacheindeckungen: Als Farbgebung für Dacheindeckungen sind generell nur rote (bis rot-braune) und schwarze (bis graue) Materialien zulässig. Die Verwendung von grellen, glänzenden, reflektierenden sowie spiegelnden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
8. Fassadengestaltung: Für die Außenwände von Gebäuden sind folgende Materialien nicht zulässig: Fliesen, Schiefer, glänzende oder reflektierende Kunststoffe oder glänzende bzw. reflektierende Metalloberflächen. Ebenso sind Holzblockhäuser aus Massivholz oder Rundstämmen unzulässig.
9. Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

#### **Hinweise:**

1. Die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
2. Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Entsandung ist vor Durchführung jeglicher Baumaßnahme die Standsicherheit des Bodens nachzuweisen.
3. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 31 werden wohngebietsverträglich und hobbymäßig Haus- und Kleintiere gehalten.
4. Das Plangebiet wird von der Elter Straße (B475) im Süden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.  
Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist eine Absuche aus fachlicher Sicht erforderlich. (TVV kpMiBesNRW: <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>)
6. Ver- und Entsorgungsträger sind recht- und frühzeitig (mind. 4 Monate) vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen zu beteiligen (z. B. Dt. Telekom etc.).