

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 229,
Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO**

1. Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen sind im Zusammenhang mit Fenstern von **Schlafräumen** bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen sind **Außenwohnbereiche** ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags von 55 dB (A) bewirken.

Je nach konkreter Fallgestaltung kann von den Absätzen 2 und 3 ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anderweitig gesichert werden kann. Die Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf der südlichen privaten Grünfläche neben der Erhaltung des Gehölzbestandes (südl. Rand) sowie der Entwicklung einer Obstwiese an allen Rändern der Grünfläche in einer Breite von 5 mtr. Heckenanpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze (Baumanteil 20% mittig und Sträucher randlich) zu verwenden, die mit einem Pflanzabstand sowohl in der Reihe als auch zwischen den Reihen von jeweils 1 mtr. zu setzen sind; zur Catenhorner Straße (mit Ausnahme der Zufahrten) ist ebenfalls eine Heckenanpflanzung in einer Breite von 3 mtr. vorzunehmen. Dabei ist auf im angrenzenden Straßenraum liegende Leitungen Rücksicht zu nehmen und sind die Schutzansprüche der Leitungsträger zu wahren (siehe auch unter Hinweise). Auf der nordöstlichen privaten Grünfläche ist der Nadelholzbestand durch Laubgehölze zu ersetzen.
Hecken-/Laubgehölze der nachfolgend genannten Arten sind anzupflanzen:
Bäume: Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche und Salweide
Sträucher: Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Brombeere, Hundsrose, Faulbaum, Waldgeißblatt und Hartriegel

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

4. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
5. **Baugestaltung:**
Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229, Kennwort: „Catenhorner Straße-Ost“, der Stadt Rheine sind in einheitlichen Baumaterialien herzustellen; unzulässig sind grelle, glänzende, reflektierende sowie spiegelnde Materialien. Ausgenommen von diesen Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze). Bauvorhaben mit „imitierter“ äußerer Fachwerkgestaltung sind unzulässig; ebenso Holzblockhäuser aus Massivbohlen oder Rundstämmen.

Hinweise:

1. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann; das Absuchen ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Die Abwicklung der notwendigen Absuche ist mit der örtlichen Ordnungsbehörde rechtzeitig abzustimmen.

2. Leitungen

Vor Pflanz-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind möglicherweise von den Maßnahmen betroffene Versorgungs- und Leitungsträger vorab durch den Bauherren zu ermitteln und rechtzeitig zu kontaktieren. Schutzanforderungen der Versorgungsträger sind zu berücksichtigen.

3. Zufahrten

Die Herstellung der Zufahrten ist dem Straßenbauamt anzuzeigen. Geplante Zufahrten sind rechtzeitig durch den Bauherren mit dem Straßenbauamt hinsichtlich ihrer Zulässigkeit abzuklären. Notwendige Sichtdreiecke zur Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit sind einzuhalten.

4. Artenschutz

Die Gewährleistung artenschutzrechtlicher Bestimmungen im Sinne des § 44 BNatSchG ist zu berücksichtigen. Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher zu vermeiden, hat im Rahmen der Baufeldvorbereitung die Beseitigung von Gehölzen und grundsätzlich die gesamte Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, d.h. also im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, stattzufinden.