

# **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 86 BauO NW**

zum Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: " Mesum Nord – Teil III"

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

### **1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -

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

### **2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte ist als ein Gebäude zu verstehen, so dass je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind.

### **3. Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO -

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Zudem sind sie im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen oder Carports im Bereich der vorhandenen Bestandsbebauung als Ersatzbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Außerdem können bei seitlich benachbarten öffentlichen Fuß- und Radwegen oder Grünzügen Überschreitungen der Baugrenzen in diese Richtung zugelassen werden. Zwischen der überschreitenden Anlage und der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ist dann eine mindestens 1 Meter breite Abstandsfläche einzuhalten und zu begrünen.

### **4. Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Grundstücksfläche**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. – gem. § 23 Abs. 3 BauNVO -

Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die von der erschließenden Straße abgewandte, rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise bis zu maximal 2 m überschreiten.

### **5. Festsetzung zum Schutz der Natur**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

Zur Vermeidung von den möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen ausdrücklich festgesetzt:

- Ein Rückbau von Gebäuden/Schuppen auf den Flurstücken 24 und 1181, Flur 6, Gem. Mesum darf zum Schutz ggfs. brütender Vögel ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

- Einige Bäume im Plangebiet können Fledermäusen als Sommer- und/oder Übergangsquartier dienen. Zum Schutz von Fledermäusen dürfen diese Bäume (vgl. Karte 2 im Anhang der Artenschutzprüfung) ausdrücklich nur in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar gefällt werden. Abweichend davon ist eine Baumfällung mit fachlich/ökologischer Begleitung auch im Zeitraum von Mitte Oktober bis Anfang Dezember zulässig. Die durchzuführenden Baumkontrollen sind der Stadt Rheine/Stadtplanung oder dem Kreis Steinfurt/Untere Landschaftsbehörde vor Beginn der Untersuchungen anzuzeigen. Unabhängig dieser Festsetzung sind die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung zu beachten.

## **6. Festsetzung zum passiven Schallschutz an der Rheiner Straße**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Nahbereich der Rheiner Straße sind ohne bestehende Abschirmung oder Vornahme eines passiven Schallschutzes Überschreitungen der schalltechnisch in der DIN 18005-1 vorgegebenen Orientierungswerte möglich.

Daher sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten, als kritisch einzuschätzenden Lärmeinwirkungsbereich der Rheiner Straße (K 66), beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnisch in der DIN 18005-1 vorgegebenen Schallschutz-Orientierungswerte (Beurteilungspegel tagsüber 55 dB (A), nachts 45 dB (A)) vorzusehen. Die Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

### **- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -**

#### **1. Baukörpervorgaben und Gebäudehöhen**

Die Trauf- und die Firsthöhen dürfen die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerten Erschließungsfläche, wobei die Erschließungsfläche in ihrem endausgebauten Zustand zugrunde zu legen ist. Die entsprechend maßgeblichen Höhen der Erschließungsfläche sind bei den für die Straßenplanung und -bau zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Technischen Betriebe Rheine AöR zu erfragen.

#### **2. Dachform bzw. Dachneigung**

Zulässig sind Dachformen mit geneigten Dächern. Die Dachneigung muss dabei mindestens 15° bis maximal 45° betragen. Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können Kita-Gebäude von den Festsetzungen der Dachform und Dachneigung abweichen, sofern die Obergrenze von maximal 45° Dachneigung beachtet wird.

#### **3. Begrenzung der möglichen Dachein- und bedeckungen**

Die Ein- bzw. Bedeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Solar- und Photovoltaikanlagen, die allgemein zulässig sind.

#### 4. **Begrünung und Einfriedung zur Landschaft**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen und bislang baulich nicht genutzten Grundstücke westlich der Straßen ‚Hohe Heideweg‘, ‚Nielandstraße‘ und ‚Bohnenkamp‘, sind an ihrer zur Landschaft orientierten Grenze (entlang der Grenze des Geltungsbereiches) landschaftsbildverträglich zu gestalten und dauerhaft einzugrünen. Die Eingrünung ist in Form einer mindestens 1 Meter breiten Heckenpflanzung (Intensivschnitthecke) oder in Form einer mindestens 3 Meter breiten Strauchhecke entlang dieser Grenze in Form einer Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Eingrünung ist durch Pflege zu erhalten; abgängige Gehölze sind adäquat zu ersetzen. Bauliche Einfriedungen an der zur Landschaft orientierten Grundstücksgrenze sind lediglich untergeordnet oder als transparente Einfriedungen (z.B. Stabgitterzaun) zulässig, um die Eingrünung in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen.

#### **Vorschläge für die standortgerechte Bepflanzung**

*frei wachsende Strauchhecke:*

Abk.	Pflanzenart deutscher Name	Pflanzenart wissenschaftl. Name
SL	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
WD	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
HU	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
HA	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
HR	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
SH	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
PF	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
RJ	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
GS	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
HK	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
VK	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
KD	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

*oder Intensivschnitthecke:*

Abk.	Pflanzenart deutscher Name	Pflanzenart wissenschaftl. Name
Hb	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

**Pflanzgröße:** alle Gehölze verpflanzen mit 60-100 cm (ohne Ballen gemessen), mind. 3-5 Triebe

## Hinweise:

### 1. Gutachten, Vorschriften und Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Normen) können bei den Mitarbeitern der Stadtplanung der Stadt Rheine während der Dienststunden eingesehen werden.

### 2. Bodenbeschaffenheit

Die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich bzw. nicht zulässig.

### 3. Meldepflichten bei Bodendenkmalfunden oder bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist darauf hin, dass sich mehrere archäologische Fundstellen im direkten Umfeld des Planungsbereiches befinden und daher bei Bodenarbeiten folgende Auflagen zu berücksichtigen sind:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL- Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Rheine 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 DSchG).
3. Der LWL- Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt werden oder werden sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573) des Kreises Steinfurt zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### 4. Kampfmittelvorsorge

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

### 5. Baumschutz

Baumfällungen sind vom Auftraggeber oder der ausführenden Firma vor der Durchführung hinsichtlich ihrer orts- und umweltrechtlichen Zulässigkeit zu überprüfen. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Satzung der Stadt Rheine zum Schutz des Baumbestandes ist zu beachten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auszuschließen. Der Auftraggeber und die ausführende Firma sind für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich. Zuwiderhandlungen können Bußgelder, Strafvollzug und Schadenersatzforderungen nach sich ziehen.

**6. Pflanzabstände beachten**

Auf die gem. §§ 41 – 43 Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) definierten, nachbarrechtlich zu beachtenden Pflanzabstände und Höhenbeschränkungen wird mit Bezug auf die Begrüfungsvorgaben in den Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. II.4) hingewiesen.

**7. Erhalt der Zufahrtmöglichkeit zum Acker am Hohe Heideweg**

Im Zuge der Ausweisung und Einteilung der Plangebietsflächen westlich des Hohe Heideweges wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens gewährleistet, dass der dahinter liegende Acker für eine Bewirtschaftung erreichbar bleibt.