

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr.333, Kennwort: "Felsenstraße - West"

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

1.1 In dem festgesetzten „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“: mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ gemäß § 11 (3) BauNVO sind folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:

- Drogeriefachmarkt mit maximal 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKZ: 0,24); zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen des Drogeriefachmarktes dürfen branchenübliche, zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKZ: 0,14),
- Gastronomie, Büros und Praxen, Wohnen und soziale Einrichtungen.

Hinweis:

Die Verkaufsflächenzahl – VKZ – gibt, an wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

Hinweis:

Die Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt entsprechend dem Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse, Dortmund, 2012.

### IMMISSIONSSCHUTZ

#### 1.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume 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,

Unterrichtsräume u. ä.:

erf.  $R'_{W,res} = 35$  dB

Büroräume u. ä.:

erf.  $R'_{W,res} = 30$  dB

##### **Lärmpegelbereich IV**

Aufenthaltsräume von Wohnungen,

Unterrichtsräume u. ä.:

erf.  $R'_{W,res} = 40$  dB

Büroräume u. ä.:

erf.  $R'_{W,res} = 35$  dB

#### Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche wie Terrassen in Erdgeschosslage bzw. Balkone im Obergeschoss nur mit ausreichend optimierten schallabschirmenden Maßnahmen mit Einzelnachweis zulässig, die gesunde Aufenthaltsverhältnisse im Außenwohnbereich gewährleisten.

#### Schallschutz von Schlafräumen

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen über die der Neuenkirchener Straße vollständig abgewandten Fassadenseiten erfolgen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten orientiert werden.

Ausnahmen sind auch mit entsprechendem Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **BAUWEISE:**

- 2.1 In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

## **II. Hinweise**

### **3. Versickerung**

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers auf dem Baugrund sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht gegeben. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

### **4. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Bodendenkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **5. DIN-Normen**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und Richtlinien können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### **6. EDV/CAD-Hinweis**

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.