

Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 334, Kennwort: "Bergstraße-Sandkampstraße"
gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO
oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

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

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Festsetzung auf Grundlage von § 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. Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen

Festsetzung auf Grundlage von § 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 Mindestabstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Sie sind zudem nur im bis zur im Bebauungsplan dargestellten, für das Baugrundstück maßgeblichen, rückwärtigen Baugrenze zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1. Zulässigkeitsvorbehalt

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ist erst zulässig nach Umrüstung der südlich benachbarten Hofstelle (Gemarkung Rheine r.d.E., Flur 35, Flurstück 234) und Vorliegen eines diesbezüglichen, fachgutachterlichen Nachweises zur Erreichung vertretbarer Geruchsimmissionswerte gemäß GIRL*.

** Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) = Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 – v. 5.11.2009*

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -

1. Baukörpervorgaben und Gebäudehöhen

Die im Plan festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. 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

Von Festsetzungen der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Hinweise

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.

Versickerungspflicht

Auf den Baugrundstücken ist die Versickerung oder Verrieselung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse möglich und erforderlich. Aufgrund des ermittelten Bemessungsgrundwasserstandes kommt ausschließlich die Versickerung in Form einer Muldenversickerung in Betracht – andere Versickerungsarten wie Rigolen- oder Schachtversickerung sind wasserrechtlich nicht zulässig.

Grundsätzlich ist der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Rheine hinsichtlich der Entwässerung nachweispflichtig. Die Technischen Betriebe der Stadt Rheine können nähere Auskünfte zur den diesbezüglichen Anforderungen erteilen.

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.