

Bebauungsplan Nr. 19 B "Eisenbahnstraße" Neuaufstellung

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten

a) In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ansonsten sind diese Wohnungen, auch ausnahmsweise, unzulässig.

b) In den Gewerbegebieten sind keine Betriebe der Abstandsklasse I - VII gemäß Abstandsliste 1998 sowie Vergnügungsstätten zulässig; Betriebe der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Wohnverträglichkeit nachgewiesen wird.

c) In den vorhandenen Gewerbebetrieben, die die vorhandenen Wohnbebauungen schon derzeit durch Geruchsemissionen belasten, sind Erweiterungen nur ausnahmsweise unter Nachweis der Einhaltung der bisherigen Geruchsemissionen zulässig. Ansonsten werden gem. § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung dieser bestehenden Anlagen allgemein zugelassen.

d) In den Gewerbegebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.

e) In kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sind folgende Sortimente unzulässig:

- Oberkleidung, Wäsche, und sonstige Textilien,
- Drogerieartikel,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Uhren- und Schmuckwaren,
- Haushaltswaren, Glas- und Porzellanwaren,
- Haus- und Heimtextilien
- Schnittblumen
- Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien, Schallplatten, CD's etc.,
- kleinteiliges Einrichtungszubehör, Schnittblumen,
- Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte),
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
- Sportartikel, Sportgeräte (exklusiv Fahrräder),
- Tiere, Tiernahrung sowie Zooartikel

f) In dem Gewerbegebiet mit der Fußnote 1 (GE1) sind in den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Erweiterungen der Verkaufsflächen für die unter e) aufgeführten Sortimente nur ausnahmsweise unter Nachweis der Verträglichkeit für den innerstädtischen Einzelhandel zulässig. Ansonsten werden gem. § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung dieser bestehenden Anlagen allgemein zugelassen. Für die übrige Fläche des Bebauungsplans gelten die Sätze 1 und 2 nicht.

1.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten dürfen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.

1.4 Garage und Nebenanlagen

Geschlossene sowie offene Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze auch außerhalb zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohneinheiten zulässig.

(1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

1.6 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- a) Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Die gemäß Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (Siehe auch "Kennzeichnung und Hinweise").
- c) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze in einem 10 m breiten Streifen mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Eine Gelände-Aufwallung mit einer Höhe von 1,00 m ist dabei auszuführen. (Siehe auch "VI. Pflanzliste")
- d) Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich zu bepflanzen.

1.7 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Allgemeinen Wohngebieten und in den Gewerbegebieten sind für Wohnräume, Wohnkellern, Schlafräume, Übernachtungsräume, Büro- und Praxisräume, Unterrichtsräume, Sitzungs- und Aufenthaltsräume sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, Dachfenster etc.) einzuhalten:

In den Bereichen LS1 und LS2:

a) **Lärmpegelbereich IV:** erf. R_{w,res} = 40 dB

für *Aufenthaltsräume* von Wohnungen im Bereich **LS1**, wenn die Fassadenseiten der Bahnlinie direkt zugewandt sind.

b) **Lärmpegelbereich III:** erf. R_{w,res} = 35 dB

für Aufenthaltsräume von Wohnungen im Bereich **LS1**, wenn die Fassadenseiten 90° bis 150° von der Bahnlinie abgewandt sind sowie für Aufenthaltsräume von Wohnungen im Bereich **LS2**, wenn die Fassadenseiten der Bahnlinie direkt zugewandt sind.

c) Für *Aufenthaltsräume* von Wohnungen, die auf der Gebäuderückseite von der Bahnlinie abgewandt gelegen sind, ergeben sich keine besonderen Auflagen.

d) Auf den Fassadenseiten, die der Bahnlinie direkt zugewandt sind, sind im Zusammenhang mit Fenstern von *Schlafräumen* zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite oder durch mechanische Lüftungssysteme zu ermöglichen.

e) Für jede Wohnung ist mindestens ein *schützenswerter Freibereich* wie Gartenterrasse oder Balkon auf die der Bahnlinie abgewandten Seite (Ostseite) des jeweiligen Gebäudes zu orientieren.

Im Bereich LS3:

Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w,res} = 35 dB

für *Büro- und Praxisräumen, Unterrichtsräume, Sitzungs- und Aufenthaltsräume* sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume, wenn die Fassadenseiten der Bahnlinie direkt zugewandt sind.

1.8 Altlastensanierung

In der Altlastverdachtsfläche 1 sind jegliche Veränderungen oder Abbrucharbeiten der bestehenden baulichen Anlagen erst nach Vorlage eines detaillierten Sanierungskonzeptes und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Insbesondere die dargestellten Flächen mit Anfüllungen sind auf Kontaminationen zu prüfen.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2)

- a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern sowie mit einer Dachneigung bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss zwischen 40° und 50°, bzw. bei zwei Vollgeschossen zwischen 10° und 30° auszubilden.
- b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.
- c) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.
- d) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- e) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.

2.2 Gestaltung der Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2)

- a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.
- b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
- c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbtönen auszuführen.
- d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

Bebauungsplan Nr. 19 B "Eisenbahnstraße" Neuaufstellung

III. Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt 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). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.2 Altlasten, Bodenbelastungen und Verdachtsflächen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher unbekannte Bodenverunreinigungen und Kontaminationen nicht auszuschließen. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn unverzüglich zu benachrichtigen.

Die vorhandenen Bodenluftpegel und Grundwassermessstellen sind für Kontrollmessungen zu erhalten.

3.3 Regenwasserbewirtschaftung und Grundwassernutzung

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen ist eine genaue Überprüfung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung mit einer Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde erforderlich.

Eine Förderung und Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Altlastenverdachtsflächen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Ggfs. sind neue Grundwasser-Messstellen zu errichten.

3.4 Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

3.5 Lärmimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen unter anderem durch die Bahnlinie, die gewerblichen Betriebe und das Umspannwerk westlich der Bahnlinie zu erwarten. Zur Abschätzung ist ein Schallgutachten als Anlage zum Bebauungsplan erstellt worden. In den Textlichen Festsetzungen sind entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung und -konstruktion eingetragen.

3.6 Geruchsmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geruchsmissionen ausgehend von den vorhandenen Betrieben zu erwarten. Zur Abschätzung ist ein Geruchsgutachten als Anlage zum Bebauungsplan erstellt worden. Die erforderlichen Abstände sind in dem Bebauungsplan berücksichtigt worden.