

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

1. Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Die Höhe der Gebäude, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht dazu verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse), darf 12,00 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).
3. Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Maßgebend für diese Schallschutzmaßnahmen sind die nachfolgend angeführten Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern“.  
Das bewertete Schalldämmmaß ( $R_w$ ) von Fenstern mit ihren Zusatzeinrichtungen (Lüftungen, Rollladenkästen etc.) sowie von sonstigen Außenbauteilen (Wand, Dächern) muss die Anforderungen der einschlägigen Schallschutzklasse erfüllen.  
Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass Schlafräume auf den schallabgewandten Seiten angeordnet werden, so dass eine dauerhafte Belüftung über geöffnete Fenster möglich ist. Die schalltechnischen Anforderungen an Lüftungseinrichtungen sind die gleichen wie an Fenstern. Im Einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ festgesetzt:

Flächen	Schallschutzklassen
1	2 an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten
1	1 an den übrigen Gebäudeseiten

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen mit Ausnahme von schmalen Verbindungswegen, sind unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgende Mindestanforderung erfüllen:

Stammumfang 18 cm, Stammhöhe 1,80 m.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortgerechte Straucharten in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppen über mindestens 5 qm erstrecken.

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 BauO NRW).

Für die Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, z.B. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus beutulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).

5. Als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene standortheimische Hecken, z.B. Buchen-, Hainbuchen- und Weißdornhecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf, in Vorgärten max. 0,80 m. sonst 2,00 m betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z.B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

### **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

1. Im Plangebiet sind flache Dächer oder einfache und versetzte Pultdächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° zulässig

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE**

### **gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.112 „Johannesschule“, 13. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr.112 „Johannesschule“, 7. Änderung außer Kraft, soweit dieser vom Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr.112 „Johannesschule“ erfasst wird.

2. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist somit die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten: Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

3. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Rheine als Untere Denkmalbehörde sind gem. § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Meldepflichtig ist nach § 15 Abs. 2 des DSchG NRW der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und Abs. 2 des DSchG NRW bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Fürstenbergstraße 15, 48147 Münster, schriftlich mitzuteilen.

4. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Versorgungsträgers, die vorhandene Ferngasleitung zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

5. Folgende Anregungen aus ökologischer Sicht sind für künftige Baumaßnahmen zu empfehlen:

Die ökologisch/hydraulisch natürliche Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

6. Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten VDI-Richtlinien können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.