

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl
Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

3 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.
Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. Büroräumen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich II zu stellen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30

Da im Plangebiet Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten, sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 4.1 Der mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

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 Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2 ARTENSCHUTZ

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Wochenstuben und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchgeführt werden.

Sollte die Baufeldräumung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind diese Bereiche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde unmittelbar vor dem Eingriff, bzw. zu den Wochenstubenzeiten der Fledermäuse durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von jagenden Fledermausvorkommen zu überprüfen. Alle weiteren Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

3 EINSEHBARKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

4 DATENMATERIAL

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

5 KAMPFMITTEL

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Kampfmittelverdacht. Es sind deshalb Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung notwendig:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

Anfragen zur erforderlichen Detektion sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 22) über die Stadt Rheine/Ordnungsamt zu stellen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.