

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
3.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 Metern zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Zudem sind sie im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.2 In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch überdachte Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
3.3 In dem mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
Müllabstellplätze
Überdachte Fahrradabstellplätze
Terrassenflächen (nicht überdacht)
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) begrenzt. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Entlang der Straße Münsterlanddamm und der Grenze zu den nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken (Flurstücke Nr. 284 und 435, Flur 109, Gemarkung Rheine Stadt ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die erforderlichen Höhen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über NN festgesetzt.
5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des Münsterdamms werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schallschuldämmung von Außenbauteilen gestellt.

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Im Plangebiet liegen nachts Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) vor. Für Fenster von Schlafräumen sind daher mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 5.3 Für das mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass zu öffnende Fenster in Richtung der nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke (Flurstück Nr. 284 und 435, Flur 109, Gemarkung Rheine Stadt) oberhalb des Erdgeschosses unzulässig sind.
 - 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
6.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ ist flächendeckend mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.
Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sowie der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. DACHFORM / DACHNEIGUNG**
In dem mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung (15° - 45°) auszuführen. In dem mit WA 4 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdach oder flachgeneigte Dächer (0° - 10°) auszuführen.
- 2. DACHAUFBAUTEN**
Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschallschuldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallschuldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w, res}	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40