

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauBG bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 86 BauO NW**

zur 9. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. L 30, Kennwort: "Hauenhorst – Mitte, Teil A"

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

#### **1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet**

- gem. § 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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Im mit WA<sub>2</sub> gekennzeichneten Baufeld sind zur Beschränkung der möglichen Wohndichte pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

#### **3. Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO BauNVO –

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.

#### **4. Festsetzung zum Schutz der Natur**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gebäude, Nebengebäude und Schuppen vor dem Abriss von einer fledermauskundlichen Person auf Besatz zu prüfen. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist darüber die Untere Naturschutzbehörde/Kreis Steinfurt vor dem Abriss zu informieren.

Die Entfernung von Bäumen und der Strauchvegetation darf nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

## **II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

### **- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -**

#### **1. Baukörpervorgaben und Gebäudehöhen**

Die Trauf- und die Firsthöhen dürfen die im Plan für die Baufelder jeweils festgesetzten Höhen nicht überschreiten. 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**

Zulässig sind Dachformen mit geneigten Dächern. Die Dachneigung muss dabei mindestens 15° bis maximal 45° betragen. Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

#### **3. Begrenzung der möglichen Dachein- und bedeckungen**

Die Ein- bzw. Bedeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Solar- und Photovoltaikanlagen, die allgemein zulässig sind.

## **Hinweise:**

### **1. 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.

### **2. Vorbeugender Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren bei Vorhaben auf einen vorbeugenden Überflutungsschutz zu achten haben und hierfür Sorge tragen müssen. Insbesondere sollte das Geländegefälle zu den Erschließungswegen hin abfallen, damit in einem Starkregenfall Niederschlagswasser aus der neuen Bebauung unschädlich abfließen kann.

### **3. Meldepflichten bei Bodendenkmalfunden oder bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten**

Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt werden oder werden sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573) des Kreises Steinfurt bzw. zu informieren. Weitere Maßnahmen sind ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Verdacht oder Fund von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist die Entdeckung der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)

### **4. Kampfmittelvorsorge**

Eine Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst hat stattgefunden. Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes lässt keine Bombardierung erkennen.

Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze der Kampfmittelvorsorge. Bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) sind die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stellen zu benachrichtigen.