

# Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - 1.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7, 8 und 9 BauNVO aufgeführten im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.
  - 1.3 In den WA 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20% überschritten werden.
2. Garagen und Nebengebäude
  - 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Hemelter Bachs (Schutzstreifen 8,00m von der Böschungsoberkante) sind bauliche Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO) nicht zulässig.
  - 2.2 In dem WA 3.2 sind Stellplätze vor dem Gebäude/strassenseitig nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen sind seitlich oder als Tiefgarage auszubilden.
3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
  - 3.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist die max. Zahl der Wohnungen wie folgt festgelegt: bei Einzelhäusern = 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern = 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.
4. Begrünung/Bepflanzung
  - 4.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.
  - 4.2 Im Bereich des WA 3.1/3.2 ist eine Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 - 1,75 m an der Grenze zur Strasse innerhalb der Vorgärten anzupflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen.
  - 4.3 Der erhaltenswerte Baumbestand des Plangebietes ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
  - 4.4 Für je 4 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (StU mind. 12,0 cm in 1,00 m Höhe gemessen) als gliederndes Element innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mind. 4,0 m<sup>2</sup> aufweisen.
  - 4.5 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit einer Buchenhecke an der Grenze zur Strasse (innerhalb der Gemeinschaftsanlage) mit einer Höhe von 1,50 - 1,75 m zu umzäunen. Ausfälle sind zu ersetzen.
  - 4.6 Die Pflanzbindungen auf den öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Alle Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Versorgungsleitungen sind so auszuführen, dass ein dauerhafter und langfristiger Erhalt der Bäume gewährleistet ist.
  - 4.7 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Geh- und Radweges in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

## 5. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für neu zu errichtende Gebäude sowie für Um- und Ausbauten sind die Außenbauteile nach den im Folgenden aufgeführten Lärmpegelbereichen (LPB) schalltechnisch zu dimensionieren:

Gebäude der ersten Bebauungsreihe an der Basilikastraße sowie auf der Baufläche mit dem Gebäude "Elter Strasse 45"

- strassenseitige Fassaden LPB IV
- seitliche Fassaden LPB III

Gebäude der ersten Bebauungsreihe an der Elter Straße östlich des Gebäudes "Elter Strasse 45"

- strassenseitige Fassaden LPB IV
- seitliche Fassaden LPB III

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich (LPB) und der Raumnutzung im Folgenden aufgeführt:

Im Bereich der schraffierten Flächen (LPB Freibad) dürfen keine Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errichtet werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' <sub>w,res.</sub> für die Außenbauteile von		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräumen in Wohnungen Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Büroräumen oder ähnliches
LPB III	40 dB	35 dB	30 dB
LPB IV	45 dB	40 dB	35 dB

## Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NW i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Gestaltung der Dächer

1.1 Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhenbestimmung ist die Höhenlage bzw. Oberkante der erschliessenden Verkehrsfläche.

1.2 Soweit die Dachneigungen festgesetzt sind, müssen die Dächer der Hauptbaukörper entsprechend als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Flachdächer ausgebildet werden. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für die Dachdeckung sind nur hellgraue, graue, dunkelgraue und schwarze Ziegel sowie Metaldächer zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

1.3 In dem WA 1 sind ausnahmsweise auch rote Dachziegel in matter Ausführung zulässig.

1.4 In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 darf die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten nur bis max. 1,00m an die Firsthöhe des Haupthauses reichen.

1.5 In dem WA/MI 4 sind nur Flachdächer zulässig.

1.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. So genannte Fledermausgauben sind nicht zulässig.

1.7 Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.

### 2. Gestaltung der Fassaden

2.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Putz zu erstellen. Weiße bzw. cremefarbene Verblender sind nicht zulässig.

- 2.2 In dem WA 3.1/3.2 und im MI 5 ist nur rotes bis rot-blaues Verblendmauerwerk zulässig.
- 2.3 Für untergeordnete Teilflächen (bis zu 40% der Fassadenfläche) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Für das WA 3.1/3.2 und das MI 5 gilt dies nur für Dachausbauten, Stützen und Vordächer.
- 2.4 Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppel- und Reiehnhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

## **Hinweise**

1. **Bodendenkmale**

erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.  
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 seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. (§ 19 DSchG NRW) Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. **Fernmeldewesen**

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Baubeginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
3. **Außenanlagengestaltung**

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
4. **Regenwasserbewirtschaftung**

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im Trennverfahren über eine Rückhaltung in den Hemelter Bach. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nicht zulässig.
5. **Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume**

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume 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 zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.
6. **Pflanzbindungen**

Die Pflanzbindungen für Einzelbäume im Bereich des Gehweges, bzw. in deren Verlängerung sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden vom Erschließungsträger einheitlich und in einem Zuge nach weitgehender Fertigstellung der Bauten ausgeführt.

7. § 7 Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Anlieger
  - 7.1 Die Anlieger sind verpflichtet, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.
  - 7.2 Innerhalb der privaten Grünflächen am Hemelter Bach sind jegliche Einfriedungen ausgeschlossen.
  - 7.3 Der vorhandene Baumbestand der privaten Grünfläche ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl auf der jeweiligen Grünanlage zu ersetzen.
  - 7.4 Wenn die maschinelle Unterhaltung des Gewässers es erfordert, kann der Verband einen ausreichenden Abstand der Bäume und Zäune von der Böschungsoberkante sowie Einrichtungen an den Querzäunen verlangen, die eine Durchfahrt für die Räumgeräte ermöglichen.
  - 7.5 An fließenden Gewässern II. Ordnung darf eine bauliche Anlage innerhalb von 3,00m von der Böschungsoberkante nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
  - 7.6 Der Gewässeranlieger ist zum Wegräumen des bei den Unterhaltungsarbeiten auf die Böschungsoberkante der Uferböschung abgelagerten Räumgutes verpflichtet, und zwar innerhalb eines Monats nach Beendigung der Unterhaltungsarbeiten an dem betreffenden Gewässer. Der Verband kann die Frist in Einzelfällen angemessen verlängern.
  - 7.7 Kommt ein Anlieger seiner Verpflichtung nach Absatz 5 nicht nach, ist der Verband berechtigt, die Arbeiten ausführen zu lassen. Die dem Verband hierdurch entstehenden Mehrkosten trägt der Säumige.
8. Kampfmittel

Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. 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.

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung