

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 336, Kennwort: "Dionysiusstraße / Heidackerstraße"
gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO
oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

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

1. ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr.1,3,4 und 5) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen WA1, WA2 und WA3 des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantung oder Brüstungen von Terrassen ist der obere Abschluss der Wand gemeint. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Bei der im B-Plan genannten Firsthöhe (FH) handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 (Grundflächenzahl) bzw. 0,8 (Geschossflächenzahl) festgesetzt.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu der in den Planungsdarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Bei Errichtung von Nebenanlagen, Garagen (Carports) entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche sind diese mit einem dauerhaft zu begründenden Abstand von 1 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und dürfen die Länge von 6 Metern nicht überschreiten. Zufahrten ab 4 Stellplätzen sind zu bündeln.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei den in WA3 möglichen Doppelhäusern werden die Doppelhaushälften als ein Gebäude angesehen, so dass je Doppelhaushälfte bis zu 2 Wohneinheiten zulässig sind.

4.2 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

II. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

1. DACHFORM / -NEIGUNG

- 1.1 In den mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Dachneigungen in einer Spanne von 20-50° zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 1.2 In dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Dachneigungen in einer Spanne von 20-35° zulässig. Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 1.3 Dachgauben sind bis maximal 50% der Ansichtsfläche zulässig.
- 1.4 Untergeordnete Gebäudeteile (max. 40% der Grundfläche des Hauptbaukörpers), sowie Nebenanlagen und Garagen (Carports) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- 1.5 Staffelgeschosse*, d.h. gegenüber den Außenwänden von Gebäuden zurückgesetzte oberste Geschosse, sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

** entsprechend der Definition der Landesbauordnung NRW (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), mit Stand der Änderung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)*

Hinweise

1 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Auch das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Rheine zu verständigen.

2 ARTENSCHUTZ

Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG

- Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen sowie Baufeldfreimachungen dürfen nur zwischen dem 01.10 und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen.
- Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Baufeldfreimachungen und Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen betreffend ausnahmsweise auch zwischen dem 01.03.-30.09. eines Jahres möglich.
- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind vor einer Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten zu untersuchen. Vorhandene Öffnungen sind durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren. Empfohlen wird eine Kontrolle mittels Steiger und Videoendoskop. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist die Fällung einzustellen. der Kreis Steinfurt / Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und deren Weisung abzuwarten. die Maßnahme ist ganzjährig notwendig und in einem Zeitraum von sieben Tagen vor der geplanten Fällung auszuführen.

3 BAUMSCHUTZ

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine sind zu beachten. Für die überplanten Bäume ist vor Baumentfernung ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

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 DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE

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 – 8880) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6 EINSICHTNAHME

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen

7 VERSICKERUNGSPFLICHT

Auf den Baugrundstücken ist die Versickerung oder Verrieselung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse möglich und erforderlich.

Sämtliches auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (auch das Regenwasser, welches auf den Zufahrten anfällt) ist auf den Grundstücken zu versickern.

Der Grundstückseigentümer hat hierfür einen Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) zu stellen. Die Versickerungsanlagen sind nach den Vorgaben der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ auszulegen.

8 ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

9 DURCHLEITUNGSRECHT

Auf dem Flurstück 487, Flur 179, Gemarkung Rheine (ehemals Flurstücksnummer 30) des Plangebietes besteht eine Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) zugunsten des nördlichen Anliegers, Flurstück Nr. 400. Auf diese Grunddienstbarkeit und die nötige Berücksichtigung bei Maßnahmen und Vorhaben im betroffenen Bereich wird vorsorglich hingewiesen.