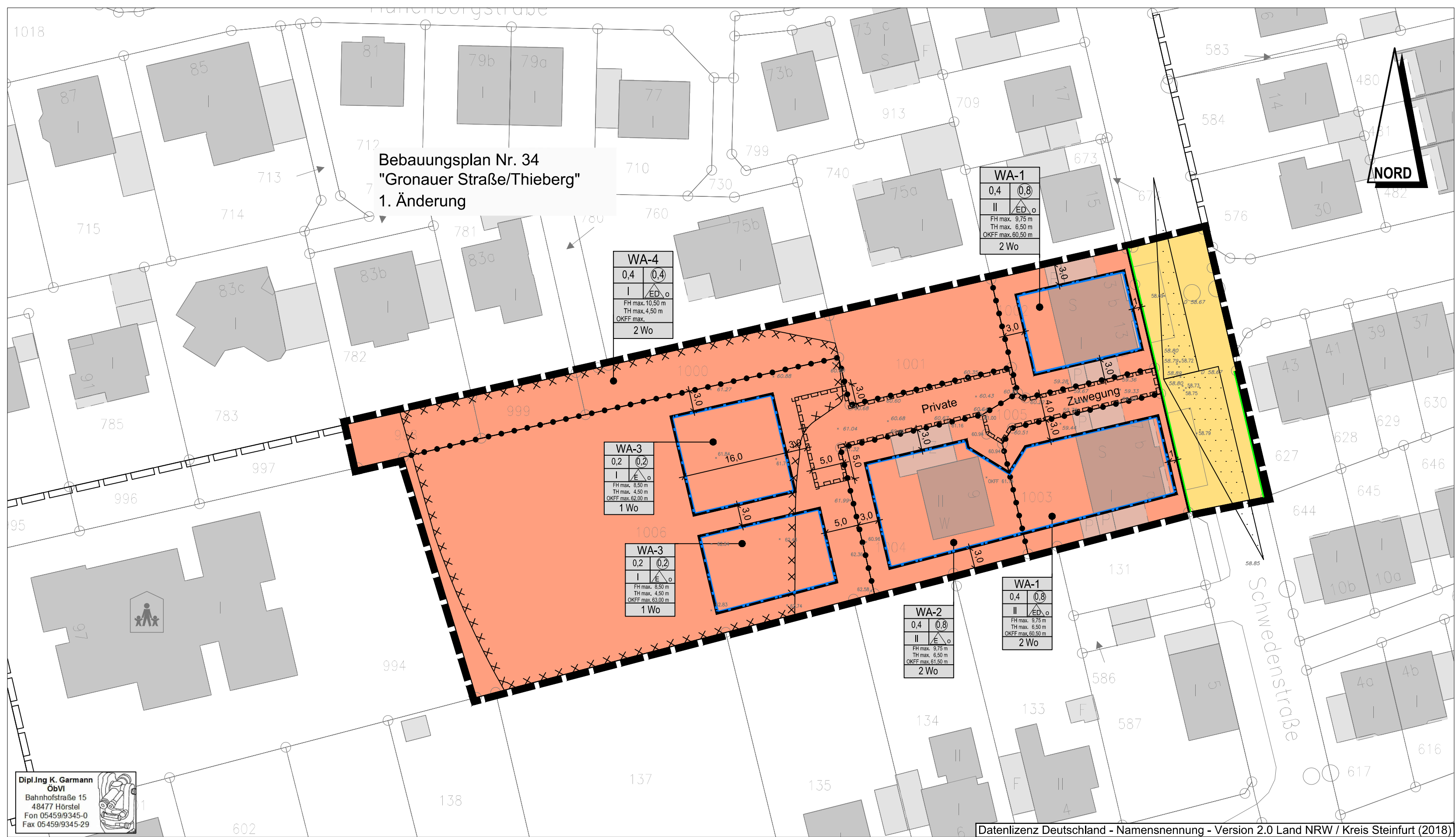


Neu



9 Versickerung / Verrieselung

Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungsgelose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist.

Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

10 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL - Archäologie für Westfalen) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind gegebenenfalls bei Erdarbeiten festgestellte oder vermutete Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Der Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband oder entsprechend Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um erforderlichenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

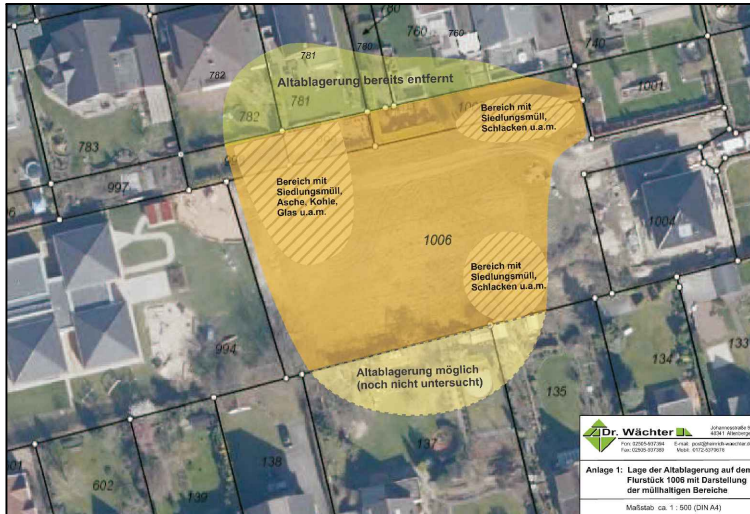
11 Altlasten

Auf dem Flurstück 1006 (Flur 119, Gemarkung Rheine-Stadt) befindet sich eine durch Verfüllung einer Kalkgrube entstandene Altablagung, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter der lfd. Nr. 19-223 erfasst ist.

Als Voraussetzung für eine Wohnbauliche Entwicklung sind nach der Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Wächter vom 10.08.2017 folgende Maßnahmenempfehlungen zu beachten:

1. Maßnahmen während der Erschließungs- und Bauarbeiten

Bei der Gründung von Gebäuden, beim Ausheben von Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie beim Anlegen von befestigten Straßen und Wegen fällt voraussichtlich kontaminiertes Aushub an. Dies gilt insbesondere für die in der nachfolgenden Abbildung als siedlungsmultifalt gekennzeichneten Bereiche, jedoch ist das Antreffen von müll- und damit schadstoffhaltigen Zonen nahe der Oberfläche auch an anderen Stellen nicht ausgeschlossen.



Der anfallende Aushub ist je nach Auffälligkeit bzw. nach vermutetem Schadstoffgehalt in getrennten Haufwerken auf der Baustelle zu lagern, zu untersuchen und entsprechend den Analysenbefunden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Aushub, der die Prüfwerte der BBodSchV Anhang 2, Ziffer 1.4 (Prüfwerte für Wohngebiete) und Ziffer 2.2 (Prüfwerte für Nutzgras) nicht überschreitet und keine müllartigen Fremdbestandteile aufweist, kann vor Ort wieder eingebaut werden.

Hinweis für die Ausführungsplanung: Die Menge an kontaminiertem und damit entsorgungspflichtigem Aushub hängt wesentlich von der Einbindungstiefe der Gebäude in den Untergrund bzw. von der Oberkante Fertigfußboden ab. Diesbezüglich bestehender Spielraum in der Gebäudeplanung ist entsprechend zu nutzen.

2. Herrichtung von Gärten und unbefestigten Flächen

Die Gartenbereiche und die sonstigen für eine Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind vollständig bis 50 cm unter der jeweils geplanten Endhöhe abzugraben. Mit dem dabei anfallenden Aushub ist wie oben unter Punkt 1. dargestellt zu verfahren.

Zur Verhinderung von Eingriffen in den potenziell schadstoffhaltigen Untergrund bei der künftigen privaten Nutzung empfiehlt sich auf diesen Flächen das Einbringen einer Grabesperre z.B. in Form eines stabilen Kunststoff-Geogitters. Danach erfolgt die Wiederauffüllung mit sauberem kulturfähigem Boden bis zur vorgesehenen Endhöhe, so dass sich überall eine qualifizierte Überdeckung der Altablagung von 50 cm ergibt. Diese gegenüber der in der BBodSchV genannten Mindestüberdeckung größere Schichtdicke ermöglicht auch die Anpflanzung von Kleingehölzen und Sträuchern.

In den durch Gebäude oder durch befestigte Straßen und Wege versiegelten Flächen ist eine derartige zusätzliche Überdeckung der Altlastablagung und eine Grabesperre zur Abwehr potenzieller Gefahren aus nachfolgenden Gründen nicht notwendig, da infolge der festen Versiegelung keine Kontaktmöglichkeiten mit Schadstoffen bestehen.

3. Überwachung und Dokumentation

Die unter Punkt 1. und 2. genannten Maßnahmen und Vorgehensweisen sollten fortlaufend, beginnend bei der Herrichtung des Baufeldes bis hin zur Fertigstellung der Gärten und Freiflächen, fachgutachterlich begleitet, überwacht und in nachvollziehbarer Weise dokumentiert werden. Dafür empfiehlt es sich, den Gutachter mit der Erstellung eines schriftlichen Abschlussberichts zu beauftragen, in dem alle wesentlichen Arbeitsschritte beschrieben und soweit möglich auch zeichnerisch und fotografisch festgehalten werden.

Ein solcher Abschlussbericht stellt für die beteiligten Behörden den Nachweis der ordnungsgemäßen Durchführung aller zur Gefahrenabwehr erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dar. Auch für künftige private Nutzer der bebauten Grundstücke ist damit der hinreichende Schutz vor etwaigen Gefahren durch die im Untergrund verbliebene Altablagung nachvollziehbar dokumentiert.

12 Tragfähigkeit

Aufgrund der schlechten Tragfähigkeit der durch Verfüllung einer Kalkgrube entstandene Altablagung sind besondere Vorkehrungen bei der Gründung von Gebäuden erforderlich. Auf eine Unterkellerung sollte wegen der dabei anfallenden hohen Entsorgungskosten für schadstoffhaltigen Aushub generell verzichtet werden.

13 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes mittlere Bombardierungseinrichtungen erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen.

Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.

Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde für Absuchanträge ist die Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen.

14 Geometrisch genaue Lage

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

15 Stellplätze

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Wohnbaugrundstücken nachzuweisen.

16 Einsichtnahme

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

17 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 Geländeleistepunkten 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.

Verfahrensvermerk

Für die städtebauliche Planung
Rheine, _____ Produktgruppe Stadtplanung

Leiter Stadtplanung

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, _____ Produktgruppe Vermessung

Stadt, Vermessungsoberrätin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB sowie in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Der Änderungs- und Ergänzungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am _____ als Satzung beschlossen worden.

Rheine, _____

Der Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, _____ Der Bürgermeister
In Vertretung

Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- 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
- Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Stadt Rheine

3. Änderung und Ergänzung
Bebauungsplan Nr. 34
Kennwort: "Gronauer Straße / Thieberg"

Maßstab: 1:500
Stand: 29.05.2019

