

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 34, Kennwort: „Gronauer Straße / Thieberg“, 3. Änderung und Ergänzung

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

1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO angeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.
- 2.2 Die Grundflächenzahl darf im WA-4-Gebiet durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

3 Höhenlage der Gebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Höhen der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) über Normalhöhennull (NHN) dürfen geringfügig um maximal 0,50 m überschritten werden.

4 Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen haben auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der festgesetzten Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/oder seitlich angrenzend bis zur Verlängerung der rückwärtig gelegenen Baugrenze (beginnender Gartenbereich) zulässig.

5 Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind

- im WA-1-, WA-2- und WA-4-Gebiet maximal zwei Wohnungen
- und im WA-3-Gebiet maximal eine Wohnung

zulässig.

Bei Doppelhausbebauung (zulässig nur im WA-1- und im WA-4-Gebiet) ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die private Zuwegung ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Rheine sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO Abs. 1 NRW

7 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

7.1 Die Höhen der Traufen, gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut, dürfen

- im WA-1- und WA-2-Gebiet höchstens 6,50 m und
- im WA-3- und WA-4-Gebiet höchstens 4,50 m

betragen.

Die Höhen der Firste dürfen

- im WA-1- und WA-2-Gebiet höchstens 9,75 m,
- im WA-3-Gebiet höchstens 8,50 m und
- im WA-4-Gebiet höchstens 10,50 m

betragen.

Bezugspunkt ist Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.

III. Hinweise

8 Artenschutz

Nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten:

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und darf somit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen 01. Oktober und 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Sollte das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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, beeinträchtigungslose 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).

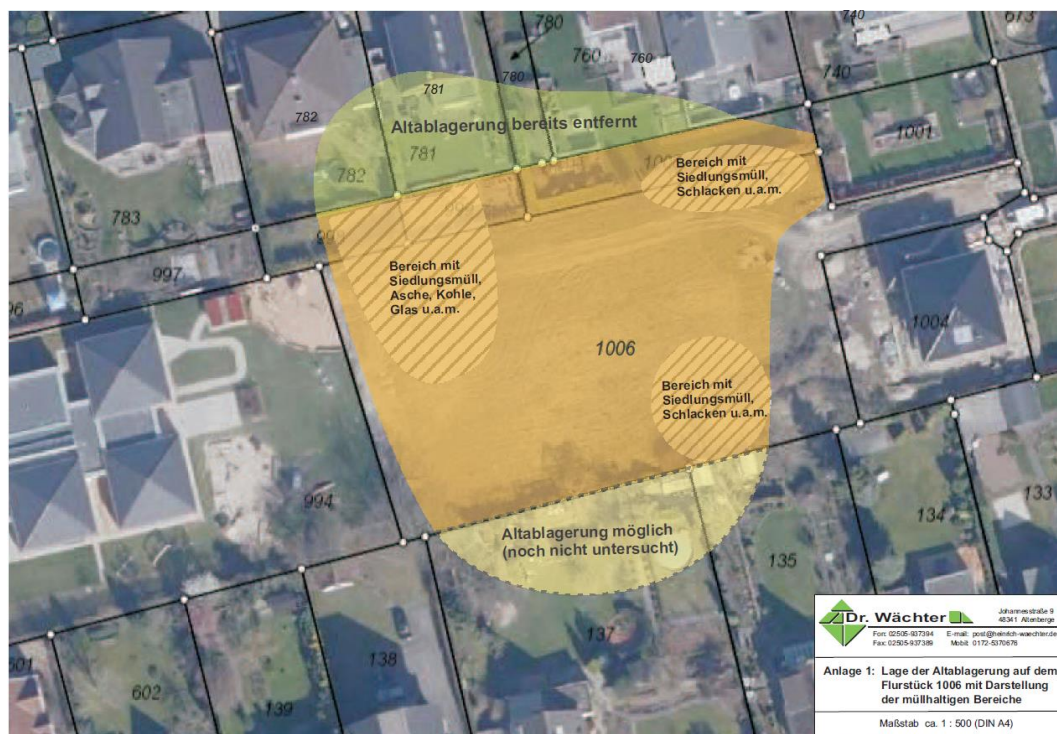
11 Altlasten

Auf dem Flurstück 1006 (Flur 119, Gemarkung Rheine-Stadt) befindet sich eine durch Verfüllung einer Kalkgrube entstandene Altablagerung, 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 kontaminierter Aushub an. Dies gilt insbesondere für die in der nachfolgenden Abbildung als siedlungsmüllhaltig 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 Nutzgarten) 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 vollflächig 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 Altablagerung 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 Altablagerung und eine Grabesperre zur Abwehr potenzieller Gefahren aus naheliegenden 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 Altablagerung nachvollziehbar dokumentiert.

12 **Tragfähigkeit**

Aufgrund der schlechten Tragfähigkeit der durch Verfüllung einer Kalkgrube entstandene Altablagerung 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 Bombardierungsbeeinflussung 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 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 bauordnungsrechtlich 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 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.