

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 200, Kennwort: "Grosfeldstraße"
gemäß § 9 BauBG bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit § 89 BauO NW

Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

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.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind für die Baufelder 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.

Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten

Der Änderungsplan setzt die Obergrenzen für die Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten je Gebäude fest. Diese Obergrenze gilt auch bei einer Ausgestaltung des Baukörpers als Doppelhaus, d.h. in der Summe für beide Haushälften zusammen.

Dachneigungsfestsetzungen

Dachneigungen sind in der vorgegebenen Spanne zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Nebenanlagen und Garagen (Carports) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Vorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO müssen auf Ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Sofern Garagen und Carports mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, ist zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und diese Abstandsfläche ist zu begrünen (z.B. Heckeneinfassung, Efeu, o.ä.).

Diese Bestimmung gilt auch für Nebenanlagen i. S. d. § 12 BauNVO.

Baumerhalt

Der mit einem Erhaltungsgebot belegte Baum ist zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ein Abgang bzw. natürlicher Ausfall ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum gleicher Art in hoher Pflanzqualität zu ersetzen. Die geltende Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

Mindestbegrünungs- und Einfriedungsvorgaben *(neu eingefügte Festsetzung)*

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) nur außerhalb der Vorgärten bis

maximal 5 m² zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Baugrenze oder -linie inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

Zum öffentlichen Raum angrenzend sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Pflanzstreifen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen/Pflanzen oder in Form von maximal 1 m hohen baulichen Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune, Gabionen) zulässig. Bauliche Einfriedungen bis zu 2 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie überwiegend (> 50% Flächenanteil) mit einer zum öffentlichen Raum ausgerichteten Bepflanzung begrünt werden.

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

Für die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) liegen ein fachliches Artenschutzgutachten (Ökoplanung Münster, Gutachten vom 23. Juli 2018) sowie eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme d. Kreis Steinfurt v. 28.03.2019 im Rahmen der Offenlage) vor. Als Ergebnis bestehen auf der Ebene der geplanten Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Zur Wahrung des Artenschutzes sind auch auf der Umsetzungsebene keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, sofern von einem Vorhabenträger folgende Auflagen beachtet werden:

- Gebäudeabbrüche und eine Entfernung und Rodung von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres erfolgen.
- Ein potenziell vorhandenes Fledermausquartier ist im Sinne der Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen vor Entfall (z.B. durch Abriss) durch mindestens 5 Fledermauskästen zu ersetzen. Diese CEF-Maßnahme ist vor einem Abriss umzusetzen, bei Abriss von Oktober bis Februar jedoch spätestens bis Ende dieses Zeitraums herzustellen. Aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG ist die CEF-Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ (unter www.kreis-steinfurt.de, Umwelt- und Planungsamt, Natur und Landschaft, Artenschutz) nachzuweisen. Die Auswahl geeigneter Standorte und die Aufhängung der Kästen sind mit dem Fachgutachter abzustimmen. Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.
- Bei einem Gebäudeabbruch sind im Zeitraum 01.03. – 15.11. eines Jahres risikomindernde Maßnahmen zur Wahrung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots zu beachten.

Das vorliegende Artenschutzgutachten ist Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung und kann bei der Stadtplanung der Stadt Rheine eingesehen oder angefordert werden.

3 ERSCHLIESSUNG

Für das in zweiter Reihe gelegene Baufeld ist für eine Bebaubarkeit die Erschließung durch den jetzigen Flächeneigentümer sicherzustellen (Regelung einer Privaterschließung).

4 DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE

Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon: 0251 - 591 8880) 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 Denkmalschutzgesetz NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist erforderlichenfalls das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die ggf. dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

5 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

6 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.