

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 292, 2. Änd., Kennwort: "Kolon-Eggert-Straße/Laugärten"

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, 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 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

- 2.1 Die Höhe des Firstes darf für die Hauptwohngebäude höchstens 9,50 m betragen.
- 2.2 Die Traufhöhe der Hauptwohngebäude darf höchstens 4,50 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch den Schnittpunkt der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 2.3 Die Sockelhöhe darf max. 0,5 m über O.K. fertiger Straße bis O.K. Erdgeschossfußboden (Rohdecke) betragen.
- 2.4 Bezugspunkt für die Höhen sind die vorhandenen Kanaldeckelhöhen der inneren Erschließungsstraße. (Diese können im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Freistellungsverfahrens bei den Technischen Betrieben Rheine, Abteilung Entwässerung abgefragt werden.)

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. DACHFORM / DACHNEIGUNG

- 1.1 Als Dachneigung ist ausschließlich ein Bereich von 35° bis 45°, als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2. DACHAUFBAUTEN

- 2.1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

3. BAUMATERIALIEN

- 3.1 Sämtliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Grundton rot zu verblenden; unzulässig sind glasierte Verblender. Die Fugen sind als Naturzementfugen auszubilden (ohne Farbzusätze).
- 3.2 Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

4. SONSTIGE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Erweiterungen der Hauptgebäude sowie die Nebengebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper gestalterisch anzupassen.
- 4.2 Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Hecken sowie Holz- oder Metallzäune mit einfachen senkrechten Latten bzw. Profilen in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. 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 (Spritschutz) 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.
2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in einem Abstand von 8 - 10 m mit standortheimischen Bäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 14 cm) zu bepflanzen. Die Zwischenräume sind mit

standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch neue gleichartige Gehölze zu ersetzen.

3. Lücken in den Wallhecken sind durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu schließen. Die Wallhecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue gleichartige Hochstämme zu ersetzen. Eine gärtnerische Nutzung der Wallheckenbereiche (Wald) oder eine Nutzung als Grünabfall-, Lager-, Liege-, oder Grillfläche ist unzulässig (siehe auch Hinweise Nr. 3).
4. Von der Straße Laugärten ist zu dem Spielplatz ein fußläufiger Zugang von 1,5 – 2,0 m Breite unter Beachtung eines möglichst geringen Eingriffes in den Bestand der Wallhecke anzulegen.

HINWEISE

1. Ursprünglicher Bebauungsplan

In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

2. Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

2.1 Erforderliche Rodungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb des Brutzeitraumes, d. h. nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Abweichend davon kann ein vorzeitiger Baubeginn in Anspruch genommen werden, sofern die Baufläche frühestens sieben Tage vor Baubeginn durch einen qualifizierten Vogelexperten beurteilt und freigegeben wird. Das Freigabeprotokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde/Kreis Steinfurt vorzulegen.

2.2 Zur Reduzierung von Lichtimmissionen in Fledermausfunktionsräumen ist auf eine intensive Außenbeleuchtung während der Bau- und Nutzungsphase zu verzichten. Für die Außenbeleuchtung sind nur niedrige Leuchten mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten) zulässig.

3. Schutz der Wallhecken

Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung von Wallhecken führen, sind verboten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Anpflanzungen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie die bestimmungsgemäße Nutzung der Anpflanzungen.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL –Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

5. KAMPFMITTEL

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

6. BODENSCHUTZ

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. EINSEHBARKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Rheine/Stadtplanung, Klosterstraße 14, 48431 Rheine, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Bereich der Verkehrsflächen und des Spielplatzes befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Versorgungsleitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der Ablauf weiterer Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten ist mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

9. 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.