TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Im Reinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgelegte Kanaldeckel in der *Rolandstraße* mit einer Höhe von 38,60 m ü. NHN.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf 12,90 m nicht überschreiten.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Oberkante der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 9,35 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen **St** zulässig sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Für den Geltungsbereich der 14. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform

a) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt maximal 30°.
Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Freistehende Nebengebäude sind so zu gestalten, dass sie sich dem Gesamtbild gut anpassen und dem Hauptbaukörper unterordnen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

S t a d t R h e i n e
Der Bürgermeister

Im Auftrag

……
Matthias van Wüllen
Leiter Stadtplanung

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 13.01.2020
Lh/Sp/Mi -9326.011

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR