

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 86, 18. Änd., Kennwort: "Am Stadtwalde"

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

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (z.B. 1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).
2. Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14 cm, in 1 m Höhe gemessen) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen
3. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

4. Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.
5. Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen:

Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf ausschließlich 30° bis 40° betragen.
6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.

III. Hinweise

7. In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
8. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und 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 NW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
9. Die Energie und Wasserversorgung Rheine GmbH und die Stadt Rheine betreiben innerhalb des Flurstücks 573 Versorgungsleitungen, die durch ein Leitungsrecht gesichert sind bzw. zu sichern sind. Im Bereich der überbaubaren Flächen ist das Errichten von Fundamenten, die den Zugang zu den Leitungen beeinträchtigen unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit bzw. Reparaturmöglichkeit nicht gewährleistet ist. Von Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen ist abzusehen, bzw. sind ausreichende Abstände einzuhalten und evtl. Schutzmaßnahmen vorzusehen.
10. Auf dem Flurstück befinden sich Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine unterliegen. Die Vorschriften dieser Satzung sind entsprechend zu beachten. Besteht die Absicht Bäume zu entfernen, so ist zuvor ein Antrag bei der Stadt Rheine zu stellen.
11. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei bodengreifenden Vorhaben ist der Kampfmittelräumdienst über die Stadt Rheine/Ordnungsbehörde zu beteiligen.
12. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Produktgruppe Vermessung.