

Textliche Festsetzungen und Hinweise

zum Bebauungsplan Nr. 351

„Wohnquartier Hauenhorster Straße / Staelskottenweg“

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

Das mit dem Geltungsbereich umgrenzte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3,4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes , Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den als „Gebiet 1“ (G1) bezeichneten Bereichen sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung werden die Haushälften als ein Gebäude angesehen, so dass im Doppelhaus bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Im als „Gebiet 2“ (G2) bezeichneten Bereich darf je angefangene, auf dem Baugrundstück verfügbarer und dem Gebäude zugeordneter 120 m² Grundstücksfläche (Flächennachweis) eine Wohneinheit errichtet werden, maximal jedoch höchstens 6 Wohneinheiten je Gebäude (Höchstmaß unabhängig vom Haustyp).

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

Die zulässige Grundfläche wird auf das Maß GRZ = 0,4 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu maximal 50 % überschritten werden.

Hinweise

Artenschutz

Auf das Erfordernis zur Wahrung des Artenschutzes bei in einem Bestandsgebiet regelmäßig vorkommenden Umnutzungen, Sanierungen, Abrissen oder sonstigen Eingriffen wird hingewiesen. So sind im Fall Gebäudeabrissen, -sanierungen oder -umbauten Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG unmittelbar zu beachten.

Da erfahrungsgemäß an den meisten Gebäuden Strukturen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind, ist zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle vor Änderungen oder gar einem Abriss geboten. Merkblätter und Formulare zu diesem Thema sind unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz verfügbar.

Bei Bäumen mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiedergehend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abplatzungen der Rinde) sind vorab geplanter gefährdender Eingriffe oder Fällungen diese Bäume naturschutzfachlich auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen. Erforderlichenfalls sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt) abzustimmen und vorzusehen. Ggf. sind auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) rechtzeitig abzustimmen. Auf die örtlichen Baumschutzbestimmungen (s. u.) wird ergänzend verwiesen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind grundsätzlich jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Baumschutz

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine (A 67-02) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Vor einer Baumentfernung von durch die Satzung geschützten Bäumen oder bei geplanten möglicherweise beeinträchtigenden sonstigen Eingriffen in den geschützten Baumbestand (z. B. Beschnitt / Entastung, Eingriffe in den Wurzelraum) ist ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen.

Boden- und Bodendenkmalschutz

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.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden.

- Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann („Kampfmittelverdachtsfläche“). Bei jeglichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den FB 5.60 Bauordnung/Kampfmittelerkundung zu beteiligen.

Richtfunkverbindung

An das Plangebiet grenzt die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG nah an. Entlang der Leitungstrasse ist 30 Meter zu beiden Seiten ein vertikaler Schutzkorridor in einem Bereich von 35 - 65 m über Grund (Fresnelzone) zu beachten. Dieser Höhenbereich darf nicht mit Baukränen oder anderen Konstruktionen beeinträchtigt werden.

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.

Möglichkeit der 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 werden.

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.