

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 345, Kennwort: „Schoppenkamp“
gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO
oder in Verbindung mit § 86 BauO NW

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

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

– gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V.m. § 4 BauNVO –

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Die in § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

– gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB –

2.1 Gebäudehöhen

Traufhöhe (TH):	WA 1	max. 4,50 m
	WA 2	max. 6,50 m
	WA 3	max. 6,50 m
Firsthöhe (FH):	WA 1	max. 9,60 m
	WA 2	max. 9,75 m
	WA 3	max. 11,20 m

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerten Erschließungsfläche, wobei die Erschließungsfläche in ihrem endausgebauten Zustand zugrunde zu legen ist. Die entsprechend maßgeblichen Höhen der Erschließungsfläche sind bei den für die Straßenplanung und -bau zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Technischen Betriebe Rheine AöR zu erfragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technische erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische aufbauten für Aufzüge, Antennen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung (DN) darf betragen

WA 1 mind. 20°

WA 2 15°- 35°

WA 3 max. 20°

2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB -

Im WA 1 ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

Im WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 3 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) 4 bis 8 Wohneinheiten zulässig.

3. **Begrünung der baulicher Anlagen**

3.1 Dachbegrünung von Hauptgebäuden

Im WA 3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° bei Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Von verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche, sofern sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.

Auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die „Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ (www.fll.de). Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

3.2 Dachbegrünung von Nebengebäuden

Im WA 1 - WA 3 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<20°) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

4. **Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

- gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO –

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind inner- und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu der in der Plandarstellung festgesetzten, erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie müssen mit ihrer Längsseite einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Garten- und Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstücks 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) nicht zulässig.

6. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

6.1 Zum Schutz schädlicher Lärmeinwirkungen sind entlang der Bahnlinie ein Lärmschutzwall und eine Lärmschutzwand zu errichten. Eine Wohnnutzung ist im gesamten Geltungsbereich erst nach Funktionsfähigkeit der o.g. aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässig.

6.2 Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 4,50 m über Schienenoberkante. Gemäß den Anforderungen für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTV-Lsw 06 liegt die Mindestanforderung reflektierend ausgestalteter Lärmschutzwände bei einem Schalldämm - Maß von $R_w > 24$ dB. Die entsprechenden Wände können sowohl aus Beton, Glas, Holz, Kunststoff, Metall wie auch aus Ziegel und anderen abzudichtenden Mauersteinen hergestellt werden. Je nach Material sind dabei unterschiedliche Anforderungen an die Resistenz gegenüber Steinwurf, Feuer und Korrosion sowie Gründungs- und Standsicherheit zu erfüllen. In jedem Fall ist auf eine dichte Anarbeitung der einzelnen Elemente zu achten. Holzwände sind dabei entweder aus entsprechend dichten Bohlen im Nut-Feder-System zu erstellen oder aber zweischalig mit aneinander fugenversetzt angeordneten Paneelen auszubilden.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 6 der Schall 03 (Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 1990) bzgl. Anforderungen an Lärmschutzwände an Bahnstrecken ist die Lärmschutzwand auf der der Bahnlinie zugewandten Seite hochschallabsorbierend auszuführen. Für die dem Plangebiet zugewandte Seite sind keine Anforderungen an die Absorptionseigenschaften zu stellen.

- 6.3 In Fortführung der Lärmschutzwand ist ein Lärmschutzwall aus inerten Baustoffen mit folgenden Abmaßen zu errichten: Höhe: $h = 4,5$ m über Schienenoberkante, Kronenbreite: $b = 1,00$ m, Wallneigung: beidseitig 1:1,5, resultierende Gesamtbreite: ca. 10 m. Für die Bepflanzung ist der Wall mit natürlichem/kulturfähigem Boden abzudecken.
- 6.4 Der Lärmpegelbereiche werden zurzeit noch ermittelt und liegen bis zur Offenlage vor.
- 6.5 Grundsätzlich ist im gesamten Geltungsbereich eine Wohnnutzung erst nach Umsetzung der o.g. Lärmschutzmaßnahmen zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
7. **Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

III. Hinweise

1. **Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. 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.

2. **Artenschutz**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dies umfasst auch den ruderalen Aufwuchs an Brombeeren und Sträuchern sowie die Berankung der Gebäude mit Efeu. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist eine Durchführung der Rodungsarbeiten im Regelfall nicht möglich.

Zum Schutz von Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) zulässig. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

3. 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 können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine 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 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster -An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4. Kampfmittelvorsorge

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen (z.B. Bomben, Granaten, Munition, usw.) niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (z.B. ungewöhnliche Verfärbung, verdächtige Objekte im Boden) die Erd- und Bauarbeiten sofort einzustellen und ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst als zuständige Stelle zu benachrichtigen.

5. Gutachten, Vorschriften und Normen

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.

6. 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.