Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 265, Kennwort: "Wischmannstraße-Nord", der Stadt Rheine

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw. nach der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Auf den mit 2 WO gekennzeichneten Flächen sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Auf den für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 9 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.4 Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7, 8 BauNVO aufgeführten im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 450 qm und für Doppelhäuser auf 300 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.6 Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen und Gebäuderichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4/20 %.
Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

3.1 Innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten straßenseitigen Bereiche sind Garagen in einem Straßenabstand von 5,00 m und Carports in einem Straßenabstand von 3,00 m gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 cbm haben

4. Bepflanzungsmaßnahmen

4.1 An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sichtbehinderndem Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m - bezogen auf OK-Fahrbahn - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

4.2 Entlang den Grenzen des öffentlichen Kinderspielplatzes zu den Wohnbaugrundstücken sind nichtgiftige Sträucher und Bäume in einer Breite von 1,50 m anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).

4.3 Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Bundesstraße 475 (bepflanzter Lärmschutzwall), des Wirtschaftsweges "Zur Alten Ems" (Parkanlage mit Biotopteich/Regenwasserversickerungsbecken) und des Feldweges - Flurstück 46 (bepflanzter Wall) - sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, so daß die natürliche Entwicklung gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.4.1 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4.2 Grundstückseinfriedigungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z. B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 1,50 m, über Geländehöhe betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

4.4.3 Im Vorgarten eines jedes Wohnbaugrundstückes ist ein standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten. Die Neuanpflanzung sollte folgenden Anforderungen entsprechen: Stammhöhe 1,80 m; Stammumfang mind. 14 cm. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote - soweit vorhanden - nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB). Der Wahl eines alternativen Standortes zum Anpflanzen eines Baumes auf dem Baugrundstück kann im Wege der Ausnahme zugestimmt werden, sofern unmittelbar vor dem Baugrundstück innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt ist.

5 Immissionsschutz

5.1 Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Maßgebend für diese Schallschutzmaßnahmen sind die im Bebauungsplan angeführten Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern".

Das bewertete Schalldämmaß (Rw) von Fenstern mit ihren Zusatzeinrichtungen (Lüftungen, Rolladenkästen etc.) sowie von sonstigen Außenbauteilen (Wand, Dächer) muß die Anforderungen der einschlägigen Schallschutzklasse erfüllen.

Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß Schlafräume auf den schallabgewandten Seiten des jeweiligen Wohnhauses angeordnet werden, so daß eine dauerhafte Belüftung über geöffnete Fenster möglich ist. Die schalltechnischen Anforderungen von Lüftungseinrichtungen sind die gleichen wie am Fenster. Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" festgesetzt.

Fläche	Schallschutzklasse (SSK)	
1	2	an den nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseiten im 1. OG bzw. DG
	1	an den übrigen Gebäudenseiten im 1. OG bzw. DG
2	1	an allen Gebäudeseiten im 1. OG bzw. DG
3	2	an den östlichen und südlichen Gebäudeseiten
	1	an den übrigen Gebäudeseiten
4	1	an allen Gebäudeseiten

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Dachgestaltung

1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von + - 3 Grad zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.2 Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind das Satteldach, das Walmdach und das Pultdach zulässig; unzulässig sind Krüppelwalmdächer.

1.3 Lediglich überdachte Stellplätze und Carports, soweit diese sich zum öffentlichen Straßenraum orientieren, dürfen in Flachdachbauweise errichtet werden.

1.4 Die Länge der Dachgaupen darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.

1.5 Empfehlungen
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.

2. Gebäudehöhen

2.1 Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoß-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen.

2.2 Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzungsdachfläche) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden im Mittel 2,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsflächen nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile.

2.3 Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoß-Fußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.

3. Außenanlagen

3.1 Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgärten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breitfugenpflastersteinen, Betongittersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundene Decke) herzustellen und zu begrünen. Das gilt auch für Zugänge.

III. Hinweise

1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.

2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.

3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

4. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in oder an Gewässern bedarf einer Genehmigung nach § 99 LWG. Gem. § 31 WHG bedarf die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Änderung eines Gewässers oder seiner Ufer der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens.

5. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (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 NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW).

Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

6. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 475 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

1. Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierungen empfohlen.

- 100%ige Kompensation des Verlustes infiltraitionsfähiger Böden durch Versiegelung:

Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den grundstücksumgebenden, 3 m breiten Randstreifen.

- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.

- Wege und Stellplätze mit breitfugigem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen

- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung

Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.

2. Die ökologische/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

Für die stadtebauliche Planung

Rheine, den 15. 4. 1994

Stadtplanungsamt

gez. Teichler — Dipl. Ing

gez. Dr. Ernst Kratzsch — Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen sowie die Darstellung und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung

Rheine, den 15. 4. 19 94

Stadtvermessungsamt

gez. Schnippe

Stadt Verm. Amtsrat

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 03. 5. 19 94 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

Rheine, den 03. 5. 19 94

gez. Günter Thum — Bürgermeister
gez. Josef Wilp — Ratsmitglied
gez. Theo Elfert — Schriftführer

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 25. 1. 19 94 bis einschließlich 15. 2. 19 94 stattgefunden

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Rheine
vom 03. 05. 19 94
in der Zeit vom 20. 05. 19 94
bis einschl. 20. 06. 19 94
öffentlich ausgelegen

Rheine, den 21. 06. 19 94

Der Stadtdirektor
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 23.03.99 als Satzung beschlossen worden

Rheine, 23.03.99

gez. Günter Thum — **Bürgermeister**
gez. Theo Elfert — **Schriftführer**

Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung in der Münsterländischen Volkszeitung am 09.04.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 09.04.99

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 265

Kennwort: „Wischmannstraße - Nord" Teil B

Maßstab = 1:500