Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil E“

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. *Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen:* In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume o. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume o. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Büroräume o. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Schallschutz von Schlafräumen: In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V des Plangebietes mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen über die vollständig straßenabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen bzw. Schlafräume auf diesen Fassadenseiten zu orientieren.

Schallschutz von Außenwohnbereichen: In den gekennzeichneten Lärmpelgelbereichen III bis V mit Beurteilungspegeln > 59 dB(A) tags sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche wie Terrassen etc. ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen auf den der Neuenkirchener Straße direkt zugewandten Fassadenseiten nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von Außenwohnbereichen im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Hindernissen (Wände, Nebengebäue, etc.) im Nahbereich verstanden werden.
Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Hindernisse so dimensioniert sind, dass sie eine Minderung des Verkehrslärms um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Bereich der Flächen **WA 2-6** pro Wohngebäude maximal die im Plan angegebenen Wohneinheiten (WE) zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen darf max. 0,25 m über den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenhöhen liegen. Die Trauf- und die Firsthöhe dürfen die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird als Kante des unteren Abschlusses der geneigten Dachfläche definiert.

   Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerte bzw. zugeordnete öffentliche Erschließungsfläche in Verlängerung der Gebäudeaußenwände.

   Bei Eckgrundstücken ist die Haupteingangsseite maßgebend; im Bereich Zeppelinstraße und Dutumer Straße (soweit der Anschluss von hier erfolgt) sowie der vorhandenen Bebauung sind die entsprechenden vorhandenen Höhen ebenfalls maßgebend.

   Die Grundstücksflächen sind entsprechend den festgesetzten geplanten Verkehrsflächenhöhen anzupassen; weitere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Im Bereich der Flächen **WA 3,4,5 und 6** sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; eine Überschreitung der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2 m kann zugelassen werden.

3. Im Bereich der Flächen **WA 3,4,5 und 6** dürfen Wintergärten und überdachte Terrassen die rückwärtige Baugrenze in einer Tiefe von bis zu 2 m überschreiten.

4. Im Bereich der Flächen **WA 1 und 2** sind Garagen und überdachte Stellplätze - soweit sie nicht als Gemeinschaftsanlage realisiert werden - außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Im Bereich der Fläche **WA 1** ist das dritte Geschoss an der zur Neuenkirchner Straße abgewandten Seite um 3 m zurückgesetzt auszubilden.

6. Im Bereich **WA 6** sind sogen. Kettenhäuser zulässig; die Fassaden sind einheitlich zu gestalten. Die Außenwände der Hauptgebäude sind in hellem Putz herzustellen; untergeordnete Gebäudeteile können in Verbindung mit Naturstein zugelassen werden. Die Einfriedigungen sind nur als Hecke mit einer max. Höhe von 1m zulässig.

7. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 ist gem. §19 BauNVO einzuhalten; ausnahmsweise beträgt die GRZ 0,5 bei Realisierung von Ketten-Mittelhäusern (**WA 6**).

8. Die Festlegung der Gebäudeausrichtung (Firstrichtung) sowie die Festsetzung der Dachneigung gelten nur für Hauptgebäude; hiervon ausgenommen sind auch untergeordnete Dachausbauten.

9. Dacheindeckungen: Als Farbgebung für Dacheindeckungen sind generell nur rote (bis rot-braune) und schwarze (bis graue) Materialien zulässig. Die Verwendung von grellen, glänzenden, reflektierenden sowie spiegelnden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen von diesen Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

10. Fassadengestaltung: Für die Außenwände von Gebäuden sind folgende Materialien nicht zulässig: Fliesen, Schiefer, glänzende oder reflektierende Kunststoffe oder glänzende bzw. reflektierende Metalloberflächen. Holzblockhäuser aus Massivbohlen oder Rundstämmen sind unzulässig. Fassaden von Doppelhaushälften sind jeweils einheitlich zugestalten.

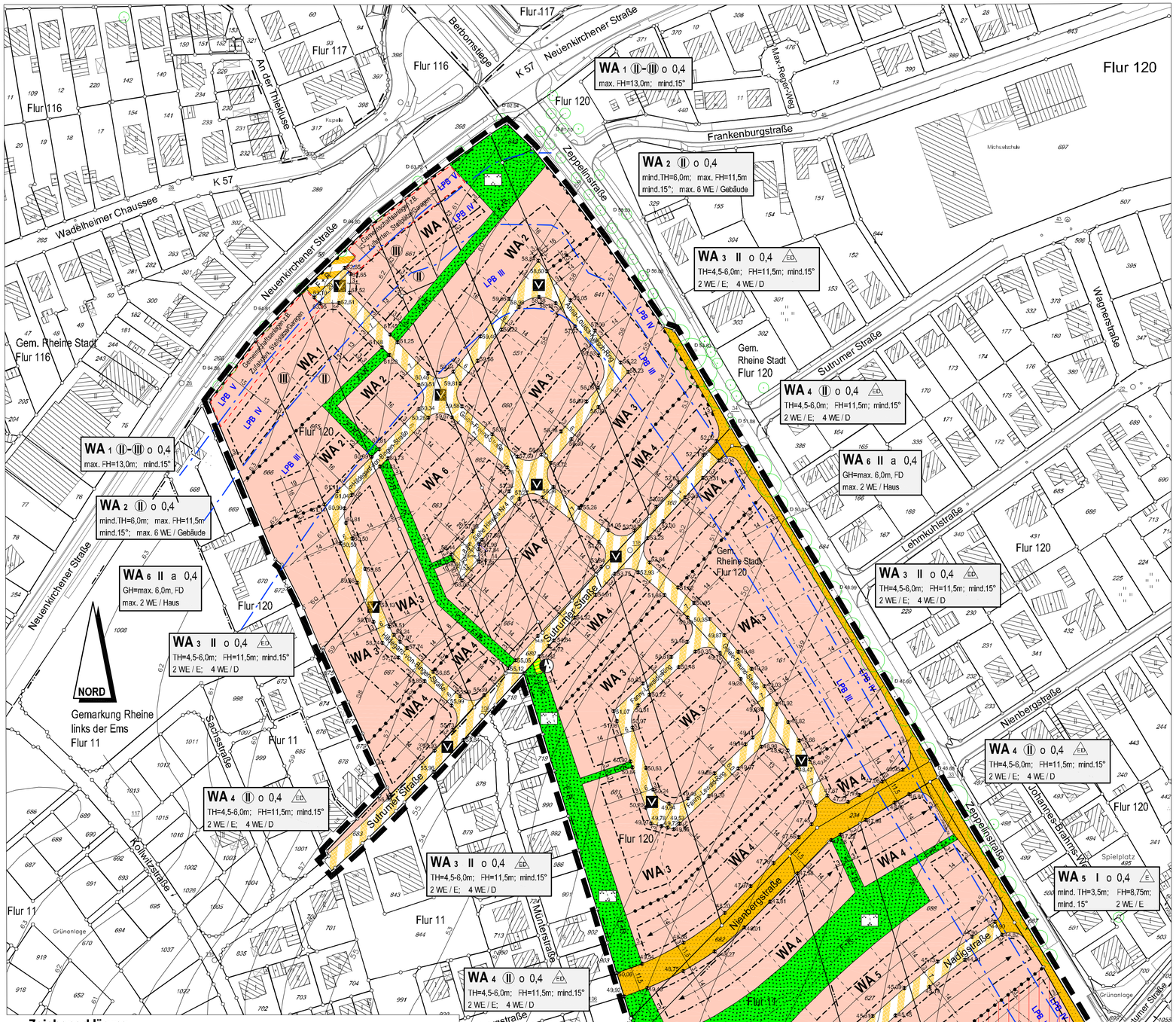
Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann („Bombenverdachtsfläche“). Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen erforderlich. Bezügl. der Abwicklung der notwendigen Absuche sind von der örtlichen Ordnungsbehörde rechtzeitig bei der Bezirksregierung Arnsberg – Gefahrenabwehr / Kampfmittelbeseitigung- die entsprechenden Verfahren einzuleiten bzw. zu beantragen.

2. Die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentl. Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u. a. aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

3. Im südl. Bereich des Flurstückes 681 wurde eine geringere Bodendurchlässigkeit (Vernässung) festgestellt; gegebenenfalls werden Überprüfungen im Rahmen von Erdarbeiten notwendig.

4. Die örtliche Müllentsorgung ist an öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet, die über ausreichende Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge (R => 10 m) verfügen.



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, als: Höchstmaß
(II) — zwingend
FH — Firsthöhe (max.)
GH — Gebäudehöhe (max.)
TH — Traufhöhe (mind./max.)
2 WE/D — 2 Wohneinheiten je Doppelhaus
2 WE/E — 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

3. Bauweise, Baugrenze

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
LPB III — Lärmpegelbereich

4. Baugestaltung

FD — Flachdach
mind.15° — Dachneigung
Hauptgebäude-Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Hauptgebäude-Firstrichtung

5. Weitere Nutzungsarten

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
45,67 — Höhenpunkt (geplante Höhe der Verkehrsfläche über NN)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Gemeinschaftsanlagen
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafostation
öffentl.Grünfläche (einschl. Fuß-u. Radweg)
Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz
Sichtdreieck (von jeglicher sichtbehinderter Nutzung freizuhalten)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Planmaße / Bestandsangaben

14,0 — Vermaßung
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
123 — Flurstücksnummer
topogr. Umrisslinie
45 — Höhenschichtlinie (vorh.Höhe über NN)
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
vorh. bebaute Grundstücke
vorhandene Baurechte
vorhandener Baumbestand

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift Riss NRW) angewendet. RdErl. d. IM NRW v. 6.6.1997 - III C4 - 7120 SMBl. NRW 71342

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW S.142)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2013 (GV. NRW. S. 194)
6. Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung
Rheine, 15.10. 2013 — Produktgruppe Stadtplanung

gez. Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

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

Rheine, 15.10. 2013 — Produktgruppe Vermessung

gez. Groß de Wente
Städt. Vermessungsrätin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 26.11. 2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rheine, 15.10. 2013 — Die Bürgermeisterin In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.01. 2009 bis einschließlich 05.02. 2009 stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 24.04. 2013 in der Zeit vom 08.07. 2013 bis einschließlich 08.08. 2013 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 15.10. 2013 — Die Bürgermeisterin In Vertretung

gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 15.10. 2013 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 15.10. 2013

gez. Dr. Kordfelder — Die Bürgermeisterin
gez. Elfert — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 08.11. 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rheine, 11.11. 2013 — Die Bürgermeisterin In Vertretung

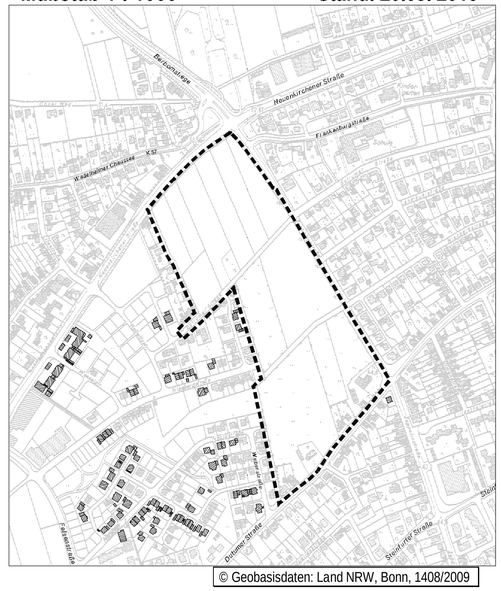
gez. Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Stadt Rheine

Bebauungsplan Nr. 298

Kennwort: "Wohnpark Dutum-Teil E"

Maßstab 1 : 1000 — **Stand: 20.09. 2013**



© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1408/2009