

**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 Lärmpegelbereichen 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, Nebengebäude, 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 ($\geq R=10m$) verfügen.