

**Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 298,
Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil D“
14. Änderung**

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Die in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 müssen bei Gebäuden die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die nördliche, westliche und östliche Gebäudeseite, in denen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster(-türen) der angegebenen Schallschutzklasse nach VDI 2719 eingebaut werden müssen.
3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude die im Plan angegebenen maximalen Wohneinheiten (WE) zulässig; je Einzelhaus 2 WE; je Doppelhaushälfte 1 WE.

Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Die Traufhöhe und die Firsthöhe dürfen bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten bzw. unterschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der den Grundstücken vorgelagerte geplante Erschließungsfläche (öffentliche und private). Die maßgeblichen Höhen der geplanten Bebauung werden von der Stadt Rheine festgelegt und sind im Fachbereich 5 „Planen und Bauen“ Stadtplanung und Verkehr zu erfragen.
2. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Spielplätze etc., im Sinne des § 21 a Absatz 2 BauNVO ist der Nachbarschutz zu gewährleisten.
4. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte GRZ gemäß § 19 BauNVO ist einzuhalten; bei Realisierung von Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Gemeinschaftsstellplätzen, Garagen, Spielplätzen etc., im Sinne des § 21 a Absatz 2 BauNVO können diese an außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Flächen der Fläche des Baugrundstückes hinzugerechnet werden.