

TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228, Kennwort: "Stadtspark"

- I. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 der BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - 2 Begrünung / Bepflanzung
 - 2.1 Für je 4 Gemeinschaftsstellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum (min. 20 cm StU in 1 m Höhe) als gliederndes Element zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume sollen mindestens 6 qm aufweisen.
 - 2.2 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine ist zu beachten.
 - 2.3 Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzten Fläche sind sog. standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu unterhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden: Hainbuche, Eberesche, Haselnuß, Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Liguster, Öhrchen-Weide, Schlehe und Stechpalme. Sträucher ohne Ballen sind in einer Dichte von mindestens 1 Stück / 1,5 m² Pflanzgebotsfläche zu pflanzen.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Einvernehmen mit § 86 BauO NW

3 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

3.1 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens 6,50 m betragen. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dachhaut.

3.2 Die Höhen der Firste dürfen höchstens 10,50 m betragen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3 Als Dachform des Hauptgebäudes ist nur das Satteldach zulässig.

3.4 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

3.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäune abzuschirmen.

III. Hinweise

4. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstück ist möglich.
5. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der offenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.
6. Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes mittlere Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Die Absuche setzt den bauseitigen Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden voraus. Die notwendigen Maßnahmen (z.B. Einräumung von Betretungsrechten, ordnungsgemäße Freilegung, Pläne über ggf. vorhandene Versorgungseinrichtungen, Regelungen zur Kostenübernahme) sollten rechtzeitig (i.d.R. mindestens 3 Monate vor Baubeginn) vom Eigentümer eingeleitet bzw. beantragt werden. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampmittelräumdienst.
7. Der Bebauungsplan wurde auf einer Geographischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrische genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau- und Umweltrecht/Vermessung.

8. Innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes dürfen keine baulichen Anlagen oder sonstige Einbauten errichtet werden, die den Hochwasserabfluss behindern könnten.
9. Der Hemelter Bach und seine Ufergebiete sind gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 Landschaftsschutzgesetz NRW und Veränderungen sowie negative Beeinträchtigungen sind untersagt.