

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im WA 1-Bereich sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.
Pro Wohnhaus, bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 Garagen und Nebenanlagen sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen mit ihrer Längsseite nur in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nur für den parallelen Abstand von Garagen oder Carports zur Eingrünung der entsprechenden Außenwand. Als Vorfläche zu Garagen wird eine Tiefe von 5,00m und bei offenen Carports eine Tiefe von mindestens 1,5m gefordert.

3. Bauweise

- 3.1 In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Bereichen eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung bzw. die Länge der Hauptbaukörper in der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand wird auf maximal 25 Meter begrenzt.

4. Begrünung / Bepflanzung

- 4.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 250 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Erle, Buche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. (Der Baumstandort ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.)
- 4.2 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.3 Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- 4.4 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume 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.
- 4.5 Die gültige Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
- 4.6 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 120 qm versiegelter Straßenfläche mind. ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) in eine mind. 4 qm große, offene Baumscheibe anzupflanzen. Eine Unterpflanzung mit standortfremden Bodendeckern ist nicht zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

5. Ortliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 5.1 In den WA-Gebieten ist eine mind. Traufhöhe von 2,80 m und eine max. Traufhöhe von 5.60 zulässig. Die Traufhöhe wird in der Flucht der Aussenkante der Aussenwand von der Oberkante des Fussbodens im Erdgeschoss bis Unterkante Sparren gemessen. Höhere Traufen bzw. Drempel sind unbeachtlich, wenn die zulässige Traufhöhe im Übrigen mind. 60% der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird und der First die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreitet.
- 5.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
bei 1 oder 2-geschossiger Bebauung (WA 1) 10,00 m bzw. 10.50
bei 2-geschossiger Bebauung (WA 2) 11,50m
Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.
- 5.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 40% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
So genannte Fledermausgauben sind bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig.
- 5.6 Es ist eine Dachneigung von 15°–45° zulässig.
Von den Festsetzungen der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude ausgenommen.

6. Emissionen / Immissionen

- 6.1 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind u.a. die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhaltenen)

Zeile	Lärmpegelbereich LPB	"maßgeblicher Außenlärmpegel" [in dB(A)]	erforderl. R' _{w,res} des Außenbauteils [in dB]
2	II	56 bis 60	30 bis 34
3	III	61 bis 65	35 bis 39
4	IV	66 bis 70	40 bis 44

Die Schutzzonen (s. Plan) entsprechen den gutachterlich ermittelten Isophonenlinien.

III. Hinweise

7. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
8. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig.
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden.
Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
(Da auch kein ortsnahes Gewässer existiert, wird das Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation eingeleitet.)
9. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und 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 NW).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
10. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswasser zu ermöglichen
Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

EDV/HINWEIS:

10. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.