

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Bauliche 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.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.4 Das bewertete Bauschalldämm-Maß aller Bauteile, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen zum Emissionsort hin abschließen, muss mindestens betragen:
- |  |                  |                         |        |
|--|------------------|-------------------------|--------|
|  | in Schutzzone 1: | 25 dB,                  |        |
|  | in Schutzzone 2: | 30 dB, in Schutzzone 3: | 35 dB, |
|  | in Schutzzone 4: | 40 dB                   |        |
- Die Schutzzonen (s. Plan) entsprechen bzw. lehnen sich an die östlich benachbarten gutachterlich ermittelten Isophonenlinien an.

An senkrecht zum Linienverlauf der Lärmquelle orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um eine Schutzzone bzw. eine Schallschutzklasse, an abgewandten Fassaden um zwei Schallschutzklassen reduziert werden. Fenster, Türen oder Wandelemente in Umfassungsbauteilen sind so dicht einzubauen, dass keine Minderung des bewerteten Bauschalldämm-Maßes eintritt.

- 1.5 Alternativ zum o.g. passiven Schutz kann durch entsprechende Fassadenaufbauten mit integrierter Schallschutzverglasung und deren Zusatzeinrichtung über das Instrument der Grundrissgestaltung Schallschutz betrieben werden. Demnach sind schutzbedürftige Räume, also die, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (hier Wohn- und Schlafräume; vgl. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"), an der dem Lärm zugewandten Fassadenseite ausgeschlossen. Dort sind nur untergeordnete Räume wie Dielen, Badezimmer, Treppenhäuser, Hauswirtschaftsräume, Gästetoiletten und ähnliches unterzubringen.
- 1.6 Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isophonenverläufe bzw. in Anlehnung an die festgesetzten Schutzzonen lärmvorbelastet.

### 2. Begrünung / Bepflanzung

- 2.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z.B. Buche, Eiche, Feldahorn, Linde, Erle, Esche) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 2.2 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernelle-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu, Seidelbast, Steckpalme.  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
- 2.3 Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

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

### 3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

#### 3.1 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

bei 1-geschossiger Bebauung	4,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung	6,50 m.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

#### 3.2 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:

bei 1-geschossiger Bebauung	9,60 m
bei 2-geschossiger Bebauung	9,75 m.

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

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 Die Dachneigung (DN) muss mindestens 15° und darf maximal 45° betragen.

#### 3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.

So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.

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

## III. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 21NatSchG

#### 4.1 Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl Festsetzungen am Ort des Eingriffs getroffen (s.o.) als auch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes durchgeführt.

#### 4.2 Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf "externen" Flächen wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs.1 BauGB geregelt.

#### 4.3 Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben (sukzessive entsprechender Bauabschnitte) durchzuführen.

## IV. Hinweise

5. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237, Kennwort: "Ehem. Betriebsgelände Tacke" (Flur 183, Flurstück 188+234). Diesbezüglich werden die bisherigen Festsetzungen durch die neue Ortsatzung bzw. das neue Ortsrecht ersetzt.
6. Bei dem Flurstück 234 handelt es sich um ein aufgefülltes Gelände. Die Auffüllungen wurden einerseits durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, andererseits durch Auskoffierung und Abschub im Rahmen der Altlastensanierung verursacht. Bei der Gebäudeplanung ist die Standsicherheit bzw. die nicht homogene Tragfähigkeit des Bodens sorgfältig zu berücksichtigen. Überprüfungen im Zuge der Erdarbeiten durch schwere Rammsonden werden empfohlen. Soweit sich bei den Erdarbeiten (z.B. Gründungsmaßnahmen, Herstellung von Leitungstrassen, etc.) Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Aushubes sicherzustellen.
7. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen 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 gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
8. 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.
9. Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu einer Blendung des Fahrpersonals führen können. Bei Annäherung an Eisenbahnbetriebsanlagen (z.B. Kabel), insbesondere im Rahmen von Bauarbeiten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der DB AG vorzunehmen. Für Anpflanzungen im grenznahen Bereich ist das Aufwuchsbegrenzungsprofil der DB AG (vereinfacht: Aufwuchshöhe = Grenzabstand) zu beachten.
10. Der Energie- und Wasserversorgung GmbH Rheine ist der Beginn von Bauarbeiten entlang des 10 kV-Erdkabels mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen. Eine Verlegung bzw. Stilllegung dieser Leitung kann nur durch das o.g. Versorgungsunternehmen selbst durchgeführt werden.
11. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen. Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
12. Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundflächen (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) zu empfehlen.  
  
Bei Verdachtsmomenten sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.
13. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.