

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 305,
Kennwort: "Gellendorfer Mark-Ost"**

1. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 305, Kennwort: Gellendorfer Mark-Ost", werden alle Grundstücke unter Berücksichtigung der Altlasten freigelegt bzw. entsiegelt und der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt.

Zulässig innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in Verbindung mit der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine die geschützten Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 sind für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilflächen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die folgenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen zu treffen:

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben.

		Geschoss	Teilbereich Ausweisung	
			1 62 – 57 dB(A) (Tag) WA	2 < 57 dB(A) (Tag) WA
Einstufung Lärmpegel be- reiche (LPB)	Südseiten der Gebäude; Vorderfronten (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG und OG	LPB II 35 dB	LPB II 30 dB
	Ost- und Westseiten der Gebäude; Seitenfronten (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG und OG	LPB III 35 dB	LPB II 30 dB
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG und OG	LPB II 30 dB	LBP II 30 dB
	Nordseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG und OG	LPB II 30 dB	LPB II 30 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den o. a. Teilbereichen 1 und 2 bis zur Isolinie 55 dB(A) tags sind die Außenwohnbereiche auf dem eigenen Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen.

Hinweise:

1. Das an die Bebauungspläne „Gellendorfer Mark Nrn. 302 - 305“ angrenzende Truppenübungsgelände „Fichtenvenn“ bleibt der militärischen Nutzung durch die Bundeswehr vorbehalten. Dies kann temporär zu Beeinträchtigungen durch Übungen oder Manöver der Bundeswehr, wie Flug-/Schieß- und Fahrzeuglärm o. Ä. kommen.
2. Der angrenzende Standortübungsplatz Gellendorf wird auch von den Heeresfliegern mit ihren Hubschraubern als Übungsraum fliegerisch genutzt. In diesem Übungsraum befinden sich drei Landezonen. Dieser Übungsraum wird als Bewegungsraum für wiederholtes An- und Abfliegen der Landezonen benutzt. Der Standortübungsplatz ist ganzjährig von montags bis freitags für den Flugbetrieb nutzbar. Davon ausgenommen sind Feiertage. Ab 7 Uhr kann im Übungsraum Flugbetrieb tagsüber in einer Höhe zwischen 30 und 150 m stattfinden, die sich während der Start- und Landephase reduziert. Nachtflüge sind von montags bis einschließlich freitags bis 24 Uhr möglich. In streng geregelten Ausnahmefällen ist in den Monaten Mai und August eine fliegerische Nutzung bis 1.30 Uhr, in den Monaten Juni und Juli bis 2 Uhr möglich. Die Flughöhe beträgt – mit Ausnahmen der Start- und Landephase – nachts mindestens 75 m.
3. Am östlichen Rand des Standortübungsplatzes befindet sich auch die Standortschießanlage.
4. Vom bestehenden Verkehrslandeplatz Rheine-Eschendorf – ca. 2 km Luftlinie nördlich gelegen – kann es bei sog. „Platzrunden“ zum Überflug des Planbereiches durch Segel- oder Motorflugzeuge kommen.
5. Südöstlich des Bebauungsplanes Nr. 305 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Ost“ ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen.
Die Flächen im Plangebiet „Gellendorfer Mark-Ost“ werden teilweise mit mehr als 10% der Jahresstunden durch Gerüche aus der Landwirtschaft beeinträchtigt.
6. Bevor Bauarbeiten sowie Ausschachtungsarbeiten stattfinden bzw. Maßnahmen begonnen werden, ist mit Umsicht und mit der nötigen Sorgfalt eine Erkundung des Terrains vorzunehmen, da mit örtlicher bzw. unterirdischer Infrastruktur gerechnet werden muss (Fernwärme, Wasser, Fernmeldewesen, Abwasser, Elektrizität o. Ä.).
7. Innerhalb des Plangebietes dürfen bauliche Anlagen maximal die Bauhöhe von 30 m über Grund erreichen; dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
8. Gemäß Löschwasserbereitstellungsplan können lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 mtr. 96/m³/h Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungssystem der EWR zur Verfügung gestellt werden. Diese Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der zwischen EWR und Stadt Rheine geschlossenen Vereinbarung zur Bereitstellung von Löschwasser durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem und ist ausreichend, um in einem WA/MI-Gebiet den Grundfeuerschutz sicherzustellen.
9. Bei Abbruchmaßnahmen ist eine gebäudebezogene Erfassung sämtlicher schadstoffbehafteter Baumaterialien durchzuführen.