

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 296, Kennwort: "Rodenstraße/Braamweg"

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB bzw.nach der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Auf den rückwärtig gelegenen, von den Erschließungsstraßen abgerückten Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes dieses Bebauungsplanes, sind lediglich Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3/20 %
Die Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr.n 1 und 2 BauNVO. bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. ä. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Bepflanzungsmaßnahmen

- 3.1 Grundstückseinfriedigungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z. B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten maximal 0,8 m, sonst maximal 1,5 m über Geländehöhe betragen.

Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.2 Die Länge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes betragen.

- 1.3 Empfehlungen
Garagen sollen, soweit diese nicht den Gebäuden angepaßt bzw. in die Gebäude integriert sind, mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 40 Grad versehen werden.

2. Gebäudehöhen

- 2.1 Drempel (Kniestöcke) von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoßfußboden und OK Sparren - sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.

III. Hinweise

- 1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
- 2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen und Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.
- 3. Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.
- 4. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (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 NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- 5. Die Ableitung der Abwässer aus den zusätzlichen Baugrundstücken hat über die vorhandenen Anschlußkanäle zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Auskünfte über die Bodenverhältnisse sind vor der Anfertigung der Planunterlagen bzw. vor der Bauantragstellung beim Tiefbauamt der Stadt Rheine zu erfragen.

IV. Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

1. Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen.
 - 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung:

Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Mulden-, Rohr- oder Rigolenform in den Randstreifen des Baugrundstückes.

- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.
- Wege und Stellplätze mit breitfugigem Pflaster oder wassergebundener Decke (Rasengittersteinen) anlegen
- Längsseite der Häuser nach Süden orientieren zur passiven Sonnenenergienutzung

Zur Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z. B. durch Verwendung von wasserbindenden Deckmaterialien.

2. Die ökologische/hydraulische nachteilige Belastung der Gewässer in Folge von Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z. B. ein Minimierungsgebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.