

Textliche Festsetzungen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L26, Kennwort: "Hilgenfeld-Hauenhorst", der Stadt Rheine

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Auf jedem Einzelgrundstück innerhalb des Änderungsbereiches sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3/20 % bzw. 0,4/20 %
Die Grundflächenzahl von 0,3 bei Einzel-/Doppelhausbebauung und 0,4 bei Reihenhausbebauung darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 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 breittufig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

- 2.2 Eine erdgeschossige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches durch überdachte, allseitig umbaute Hauseingänge und Erkeranlagen in einer Breite bis zu 2,50 m ist maximal über ein Drittel der Gebäudelänge zulässig (§ 23, Abs. 2 und 3, Satz 3 Bau NVO). In jedem Falle ist allerdings ein Straßenabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

- 2.3 Für die bauaufsichtlich genehmigten und errichteten Reihenhausanlagen "Lupinenstraße Nr. 22, 24, 26, 28 und 30" auf den Flurstücken 736 bis 740 in Flur 23 der Gemarkung Rheine links der Ems kann im Zuge der erdgeschossigen Erweiterung bezüglich der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung der § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wie folgt angewendet werden:
Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und eigentumsmäßig zugeordneten Garagenanlagen und privaten Zuwegungen hinzugerechnet werden.

3. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- 3.1 Innerhalb der straßenseitigen Bereiche sind Garagen in einem Straßenabstand von 5,00 m und Carports in einem Straßenabstand von 3,00 m gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

- 3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 cbm haben

4. Bepflanzungsmaßnahmen

- 4.1 An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m - bezogen auf OK-Fahrbahn - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

- 4.2 Entlang den Grenzen des öffentlichen Kinderspielplatzes zu den Wohnbaugrundstücken sind nichtgiftige Sträucher und Bäume in einer Breite von 1,50 m anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB).

- 4.3 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 4.4 Grundstückseinfriedigungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z. B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 1,50 m, über Geländehöhe betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

- 4.5 Der Baumbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

- 1.2 Die Länge der Dachgaupen 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 Dremmel (Kniestöcke) von mehr als 0,70 m Höhe - bei eingeschossiger und 0,3 m Höhe bei zweigeschossiger Bauweise - gemessen in der Verlängerung der Außenseite der Umfassungswände zwischen OK Rohbetondecke über dem Erdgeschoß/1. Obergeschoß und OK Sparren - sind unzulässig.

3. Außenanlagen

- 3.1 Die straßenseitigen unbebauten Grundstücksflächen vor den neu zu errichtenden Wohngebäuden (Vorgärten) sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen. Lediglich die Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind mit Breittufpflastersteinen, Betongittersteinen oder begrenzten Fahrspuren (wassergebundene Decke) herzustellen und zu begrünen. Das gilt auch für Zugänge.

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. Innerhalb des Änderungsgebietes ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird die Bauhöhenbegrenzung gem. § 12 (3) Nr. 1 a LuftVG für den Bauschutzbereich des Flugplatzes Rheine-Bentlage eingehalten.

5. 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.

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 grundstücksumgebenden, 3 m breiten Randstreifen.

- Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß, was u. a. der Versickerung zugute kommt.

- Wege und Stellplätze mit breittufigem 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 infolge Flächenversiegelung 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.