

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan Nr. 289,  
Kennwort: "Wadelheim-Ost / Sassestraße - Teil B 2"

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

1. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen bei der Errichtung und/oder Änderung von Gebäuden bzw. Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Plan angegebenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzklassen: SSK) in der Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rollädenkästen, Lüftungen etc.) eingebaut werden. Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der entsprechenden Schallschutzklassen vorzusehen.  
An senkrecht zum Linienerlauf der Lärmquelle orientierten Fassaden bzw. Fenster kann der passive Schallschutz um eine Schutzzone bzw. eine Schallschutzklasse, an abgewandten Fassaden bzw. Fenstern um zwei Schallschutzklassen reduziert werden.  
Die Freiräume, Hausgärten bzw. Außenwohnbereiche sind entsprechend der gutachterlich ermittelten Isophonenverläufe lärm(vor)belastet. Ein angemessener Schutz dieser Bereiche sollte individuell, je nach Terrassen- bzw. Gartengestaltung erfolgen.
3. In den Einmündungsbereichen der Privatwege bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zum öffentlichen Verkehrsraum bzw. verkehrsberuhigten Bereich ist für das temporäre Aufstellen der Abfall-/Wertstoffbehälter/gelben Säcke sowie für die Zwischenlagerung von Sperrmüll auf den privaten Flächen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen.
4. In den mit "0,4/20%" bezeichneten Bereichen darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
5. 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. Erle, Buche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Der Baumstandort ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzugeben.
6. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Hasel-

nuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernelle-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu, Seidelbast, Stechpalme.

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

7. Folgende Bauhöhenbegrenzungen sind einzuhalten:

Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:

bei 1-geschossiger Bebauung	4,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung	6,50 m
bei 3-geschossiger Bebauung	9,20 m

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

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe auf einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden. (Anm.: Zwerchhaus, -giebel)

Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:

bei 1-geschossiger Bebauung	9,60 m
bei 2-geschossiger Bebauung	11,20 m
bei 3-geschossiger Bebauung	13,50 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.

8. In dem Bereich der "II-III"-geschossigen Bebauung können ausnahmsweise in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Baulichkeiten 1-geschossig zugelassen werden.
9. 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.
10. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf 15° bis 45° betragen.
11. Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

## **III. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**

12. Die in den Plangebietten der Teile A I, A II und B 1 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der B 70 sowie die festgesetzten Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen sind u.a. dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen, die auf Grund des Gesamtbebauungsplanes "Wadelheim-Ost/Sassestraße" - also auch des Teiles B 2 - zu

erwarten sind. Diese Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen werden den neu geschaffenen (Wohn-)Bauflächen als Sammelausgleichsflächen zugeordnet.

13. Die Kostenübernahme für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Erwerb, Freilegung sowie Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie auf "externen" Grundstücksflächen wird im Rahmen der eingeleiteten Baulandumlegung geregelt.

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

#### **IV. Hinweise**

14. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg (BBN 31, Sek 4) Pappelstraße 6, 48431 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

15. 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 gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

16. Im Plangebiet lassen Luftbilder Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind diesen nicht zu entnehmen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster/Dezernat 22) zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind gesondert anzuzeigen.
17. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Heeresflugplatz Rheine-Bentlage. Bauliche Anlagen mit mehr als 18 m Höhe (max. 78 m ü.NN) bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf. Dies gilt auch für Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase.
18. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen / Produktgruppe Vermessung.