

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan Nr. 125, Kennwort: "Im Uhlenhook"

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Darunter fallen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (z.B. 1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).
- 2.2 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 50 % überschritten werden.
- 2.3 Die gesondert dargestellten Flächen entlang der westlichen Begrenzung des WA-Gebietes sind von jeglicher Bebauung, auch von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.
- 2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen und / oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längsseite nur in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nur für den parallelen Abstand von Garagen oder Carports zur Eingrünung der entsprechenden Außenwand.
- 2.5 Als Vorfläche zu Garagen wird eine Tiefe von 5 m und bei offenen Carports von mindestens 1,5 m - gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche - gefordert.

### **3. Grundstücksgröße und Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen**

- 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhausgrundstück (eine Doppelhaushälfte) wird mit 270 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **4. Begrünung / Bepflanzung**

- 4.1 Zur Durchgrünung des Plangebietes sind je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (z.B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen.

- 4.2 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.
- 4.3 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegte Wallhecke ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.4 Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche zwischen der Wallhecke und den künftigen Baugrundstücken (westliche WA-Gebietsbegrenzung) ist mit Landschaftsrasen einzusäen und durch eine Mahd in einem 2-jährigen Turnus zu pflegen.
- 4.5 In Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Landersum-Bentlage und der Unteren Wasserbehörde ist auf dem 5 m breiten (von der Böschungsoberkante gemessen) Unterhaltungstreifen entlang des Randelbaches (festgesetzte private Grünfläche entlang der östlichen WA-Gebietsbegrenzung) eine 4-reihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von mindestens 60-100 cm und in einer Dichte von 1 Stück/1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die erste Reihe der Hecke ist direkt an der Oberkante der Grabenböschung zu pflanzen. Hierzu sind die Gehölzarten Schwarzerle und Esche zu verwenden. In den Reihen 2, 3 und 4 ist eine Mischung folgender Gehölzarten anzupflanzen: Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Traubenkirsche, Haselnuss und Wasserschneeball. Der Anwacherfolg ist durch eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen. Ausfälle sind nachzupflanzen.
- 4.6 Die entlang der westlichen und östlichen Begrenzung des WA-Gebietes festgesetzten privaten Grünflächen sind zu den neu zu bildenden Grundstücken (neue Grundstücksgrenzen) mit einem einheitlichen Maschendrahtzaun - ohne Durchgänge - in einer Höhe von 1,20 m einzufriedigen. Diese Einfriedungen sind zu den Grundstücken hin zusätzlich mit einer 1,00 - 1,20 m hohen Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster), Pflanzdichte von mindestens 4 Stück pro Meter, zu bepflanzen.

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

### **5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**

- 5.1 Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhenbestimmung ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 5.2 Als Dachformen des Hauptgebäudes sind das Sattel-, Walm- und Zeltdach zulässig.
- 5.3 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie dürfen jedoch die Hälfte der Traulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Traulänge zulässig. Vom Ortgang sollte ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

- 5.4 Zur Grundstückseinfriedung sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z.B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) zulässig.
- 5.5 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sollten nicht voll versiegelt werden. Es sollte durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrassen, Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.
- 5.6 Die Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

### **III. Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG**

6. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erwerb, Freilegung, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) sowie auf "externen" Flächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchzuführen.

### **IV. Hinweise**

7. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist das Bauherrenbüro der Deutschen Telekom AG, TNL Oldenburg, PTI 13, Dahlweg 112, 48153 Münster, hierüber zu informieren.
8. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und 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 NW).  
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
9. Nach der der Stadt vorliegenden Kartierung der Bombenabwurfverdachtsflächen ist festzustellen, dass das Plangebiet dieses Bebauungsplanes von einer solchen Verdachtsfläche betroffen ist. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind hieraus nicht zu erkennen. Eine systematische Absuche ist für den Bereich neu zu bebauender Flächen zu empfehlen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bodenaushubarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm- / Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.
10. Auf den Wohnsiedlungsbereich Wadelheim wirken Lärmbelästigungen, ausgehend von dem militärischen Hubschrauberlandeplatz Bentlage, ein. Eine landesplanerische Vorgabe von Lärmschutzzonen bestehen für diesen Landeplatz weder nach dem Fluglärmgesetz, noch nach dem Landesentwicklungsplan IV NRW.

11. Bei der Einhaltung von Bauhöhen bis 11 m über Grund sind die Belange der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, nicht berührt. Da eine max. Firsthöhe von 9,60 m festgesetzt ist, tritt eine Beeinträchtigung der Bau-schutzbereiche nicht auf.
12. **Versickerung von Oberflächenwasser**  
Das erstellte Bodengutachten zum Plangebiet sagt aus, dass eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig ist. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine. Alle Baugrundstücke müssen somit im Zuge der Erschließung Hausanschlußkanäle für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erhalten und werden damit anschluß- und beitragspflichtig. Aufgrund dessen werden alle Grundstücke im Trennsystem erschlossen. Um die geplante Kanalisation mit ausreichender Überdeckung an das vorhandene Kanalsystem anschließen zu können, ist aufgrund der Tieflage des Plangebietes eine Auffüllung des gesamten Planbereiches von ca. 70 bis 90 cm erforderlich.
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.