

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 95, Kennwort: „Am Waldhof“**

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

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

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In den gekennzeichneten Bereichen sind – entsprechend der jeweiligen Kennzeichnung in der zeichnerischen Darstellung – pro Wohngebäude maximal 1 bzw. 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude).
- 1.4 Sowohl bauordnungsrechtlich notwendige als auch zusätzliche Stellplätze, Garagen oder Carports sind unmittelbar den Erschließungsstraßen (Breite Straße, Zur Hessenschanze, Ludwig-Dürr-Straße, Am Waldhof) zuzuordnen. Sie sind im rückwärtigen Bereich (2. Bauzeile) unzulässig.

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

### **2. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung**

#### **2.1 Traufhöhe:**

Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

bei 1-geschossiger Bebauung:	4,50 m
bei 2-geschossiger Bebauung:	6,50 m.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dachhaut. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Traufhöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

#### **2.2 Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf bei neu zu errichtenden Gebäuden die im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

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.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### **III. Hinweise**

- 3.1 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.
- 3.2 Der Bebauungsplan wurde auf einer graphischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Abteilung Vermessung.