

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. R 16, Kennwort: "Zur Heide"

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Immissionen

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für die Hinterlandbebauung auf den Flurstücken 458, 459 und 609 ist lediglich 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Der Änderungsbereich ist teilweise durch Gewerbelärm aus der Schreinerei Stegemann (Flur 29, Flurstück 459) vorbelastet. Zur Sicherstellung der Wohnverträglichkeit werden folgende Festsetzungen getroffen, die auch in einen Nutzungsänderungsantrag (hinsichtlich der Betriebseinschränkung) als bindende Betriebsbeschreibung bzw. als Nebenbestimmungen eingeflossen sind und bauordnungsrechtlich bereits genehmigt bzw. abgesichert wurden:
 - Die bestehende Schreinerei Stegemann ist nur im Nebenerwerb zu betreiben. Die Wiederaufnahme eines Vollerwerbbetriebes wird ausgeschlossen.
 - Die Betriebszeiten werden werktags auf maximal 6 Stunden zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr beschränkt.
 - Während der Maschineneinsätze sind die Tore, Türen und Fenster geschlossen zu halten.
 - Lkw-Bewegungen sind auf maximal 2 am Tag zu beschränken (1-mal Herein- und Herausfahren zwecks Anlieferung der Rohwaren oder Abholung der fertigen Produkte). Lkw > 105 KW sind nicht zulässig.
 - Auf Feststofffeuerung und Lackierarbeiten mit Lösungsmitteln wird verzichtet. Lösungsmittelfreie Lackierarbeiten werden auf max. 1 Std. am Tag beschränkt.

2. Begrünung / Bepflanzung

- 2.1 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. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke, Feldahorn, Linde, Weißdorn) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 2.2 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bewuchs ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

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

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 3.1 Die Höhe der Traufe darf 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 Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

- 3.2 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
- | | |
|-------------------------------|--------|
| - bei 1-geschossiger Bebauung | 9,60 m |
| - bei 2-geschossiger Bebauung | 9.75 m |
- Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg. Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.
- 3.3 Die Dachneigung (DN) darf zwischen 15° und 45° betragen:
- 3.4 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.
- 3.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen unmittelbar am öffentlichen Straßenraum sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

III. Hinweise

4. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.
5. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen.
Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
6. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.