

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 269, Kennwort: „Hofstelle Sandmann“

## Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bzw. nach BauNVO und BNatSchG:

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen: In den gekennzeichneten Bereichen TB 1 und TB 2 sind in den Außenbauteilen von Gebäuden oder Gebäudeteilen etc. sowie in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

|                                       |                                                                 | Geschoss | Teilbereiche     |                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------|------------------|-----------------|
|                                       |                                                                 |          | TB 1             | TB 2            |
| Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB) | Seiten der Gebäude zur B 475;<br>(erforderliches $R'_{w,res}$ ) | EG u. OG | LPB III<br>35 dB | LPB II<br>30 dB |
|                                       | Seitenfassaden der Gebäude;<br>(erforderliches $R'_{w,res}$ )   | EG u. OG | LPB II<br>30 dB  | LPB II<br>30 dB |
|                                       | Rückseiten der Gebäude;<br>(erforderliches $R'_{w,res}$ )       | EG u. OG | LPB II<br>30 dB  | LPB II<br>30 dB |

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist entlang der Elter Straße ein Lärmschutzwall zu realisieren; gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichen TB 1 und TB 2 ohne vorgenannte Maßnahme keine Wohnnutzung zulässig.
4. Auf den gekennzeichneten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Bäume und Sträucher der nachfolgend genannten Arten anzupflanzen: Stiel-Eiche, Sand-Birke, Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hunds-Rose, Liguster, Stechpalme (Ilex) oder Eibe. Auf den jeweiligen Pflanzflächen ist eine vollflächige, geschlossene Bepflanzung herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen sind mit einer Mischung aus mindestens 5 der genannten Gehölzarten herzustellen. Abgänge sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode der Gehölze in gleicher Art in hoher Pflanzqualität (Hochstamm, STU 18 – 20) zu ersetzen.  
Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, so dass die natürliche Entwicklung gewährleistet ist. Umfangreiche Rückschnitte sind zu unterlassen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine sowie die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten und einzuhalten. Abgänge bzw. natürlicher Ausfall sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art in hoher Pflanzqualität (Mindeststammumfang 30 cm, gemäß der Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der FLL) zu ersetzen. Ersatzanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. An der westlichen Plangrenze dürfen Bodenauffüllungen im Kronentraufbereich nicht erfolgen.

5. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes unzulässig:
- Im gesamten Wohngebiet einschl. der Verkehrsflächen muss eine intensive Beleuchtung unterbleiben. Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenlampen sind zu vermeiden, um Lichtemissionen in die Fledermausfunktionsräume weitestgehend zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in die im Plangebiet befindlichen und angrenzenden Gehölzbestände zu vermeiden sind.
  - Der Gebäudeabriss ist im Zeitraum Januar - Februar vorzunehmen, um das Töten von Einzeltieren zu vermeiden. Bei Ausführung der Arbeiten ist behutsam vorzugehen. Hohlräume in den Wänden, Decken, Dachüberständen, Rolladenkästen, im Dachstuhl o.ä. sind auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten dabei Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die Untere Landschaftsbehörde unverzüglich zu kontaktieren.
  - Als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden der Verlust von Fortpflanzungsstätten von Rauchschwalbe und Feldsperling durch die Herstellung bzw. das Anbringen von je 6 Stück künstlicher Nisthöhlen an einem Pferdestall in der Gemarkung Hörstel, Flur 28, Flurstück 5 kompensiert. Die neuen Nistmöglichkeiten sind spätestens vor dem Eingriff bzw. vor der neuen Brutsaison funktionstüchtig herzustellen und jährlich zu kontrollieren. Die ULB ist über das Aufhängen der Nisthilfen zu informieren. Das Aufhängen der Nisthilfen ist per Foto und mit Lageplan zu dokumentieren. Es sollten haltbare Nisthilfen aus Holzbeton verwendet werden. Die Kontrollen sind der ULB jährlich mitzuteilen.

#### **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW:**

6. Aufgrund der unregelmäßigen Topographie im Bereich des Bebauungsplanes ist die Höhe baulicher Anlagen auf die im Plan festgesetzte Höhe der geplanten, vorgelagerten bzw. zugeordneten Verkehrsfläche zu beziehen.
7. Dacheindeckungen: Als Farbgebung für Dacheindeckungen sind generell nur rote (bis rot-braune) und schwarze (bis graue) Materialien zulässig. Die Verwendung von grellen, glänzenden, reflektierenden sowie spiegelnden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
8. Fassadengestaltung: Für die Außenwände von Gebäuden sind folgende Materialien nicht zulässig: Fliesen, Schiefer, glänzende oder reflektierende Kunststoffe oder glänzende bzw. reflektierende Metalloberflächen. Ebenso sind Holzblockhäuser aus Massivholz oder Rundstämmen unzulässig.
9. Garagen und Carports sind nur in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

#### **Hinweise:**

1. Die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die technischen Betriebe Rheine AöR.
2. Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Entsandung ist vor Durchführung jeglicher Baumaßnahme die Standsicherheit des Bodens nachzuweisen.

3. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 31 werden wohngebietsverträglich und hobbymäßig Haus- und Kleintiere gehalten.
4. Das Plangebiet wird von der Elter Straße (B475) im Süden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.  
Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist eine Absuche aus fachlicher Sicht erforderlich. (TVV kpMiBesNRW: <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>)
6. Ver- und Entsorgungsträger sind recht- und frühzeitig (mind. 4 Monate) vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen zu beteiligen (z. B. Dt. Telekom etc.).