

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 311, Herefortstraße - West"

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

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Läden sind die Selbstbedienungs-Lebensmittelläden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet

- 2.1 Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte, ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (1 Doppelhaus gilt als 2 Gebäude).

4. Begrünung

- 3.1 Je 200 qm Grundstücksfläche sind mind. ein standortgerechter Laubbaum (StU mind. 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 3.2.1 Für die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen gilt: Es sind ausschließlich folgende Straucharten als Heister in einer Dichte von mind. einer Pflanze pro 1,5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Quercus petrae* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Betula pendula* (Sandbirke), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Salix caprea* (Salweide), *Sarothamnus scoparius* (Besenginster), *Rhamnus frangula* (Faulbaum). Von den genannten Arten sind mindestens vier verschiedene Arten als gemischte Hecke zu pflanzen.

Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten. D.h. der Pflanzabstand zu dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück beträgt mindestens 0,5 m. Die Hecke darf eine Höhe von 2 m nicht übersteigen.

- 3.2.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl zu ersetzen. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen.

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

4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 4.1 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen.

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

Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,60 m betragen.

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.

- 4.2 Es ist eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.
Von der Festsetzung der Dachneigung sind Garagen und massive Nebengebäude ausgenommen.
- 4.3.1 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.
- 4.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 4,50 m einhalten.

III. Versickerung

1. Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Auf der Grundlage des § 51 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes ist das unbelastete bzw. nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommt ausschließlich die Versickerung in Form einer Muldenversickerung in Betracht – andere Versickerungsarten wie Rigolen- oder Schachtversickerung sind nicht zulässig.

2. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen ist einer Muldenversickerungsanlage zuzuleiten. Die Versickerungsanlage ist nach dem ATV-DVWK-Regelwerk A138 herzustellen und zu betreiben. Die Größe der Muldenfläche beträgt pauschal 25% der angeschlossenen versiegelten Fläche.
3. Um einen ausreichenden Abstand zwischen der Sohle der Muldenversickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zu erreichen, ist das Gelände der Grundstücke um 0,50 m auf 37,50 m ü NN aufzufüllen. Die Durchlässigkeit des aufzufüllenden Bodens muß im Muldenbereich zwischen $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s und $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s betragen.
4. Der Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken beträgt grundsätzlich mindestens 2 m. Von Gebäuden sollten die im o.g. Regelwerk aufgeführten Mindestabstände eingehalten werden, um Vernässungen zu vermeiden.
5. Grundsätzlich ist der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Rheine nachweispflichtig.
6. Für Zufahrten und Wege sollten versickerungsfähige Befestigungen z.B. Schotterrasen, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster eingebaut werden. Um die versiegelte Fläche gering zu halten werden weiterhin schmale Fahrspuren mit begrünten Zwischenstreifen empfohlen.

Hinweise

1. 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.

2. Die Einhaltung der Energieeinsparverordnung ist auch aus Gründen des Schallschutzes zu beachten.
3. Im Plangebiet lassen Luftbilder keine 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.
4. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.